עיריית תל-אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 208/2022
להשכרת והפעלת שטח של כ-400 מ"ר בדיזנגוף סנטר
ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו

אפריל 2022

מכרז פומבי מס' 208/2022
להשכרת והפעלת שטח של כ-400 מ"ר בדיזנגוף סנטר
<u>ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו</u>

<u>חלק א'</u>

פרק א' - תיאור כללי;

פרק ב' - תנאי המכרז;

נספחים למכרז:

נספח מס' 1 - הצהרת המשתתף במכרז;

נספח מס' 2 - נוסח ערבות המכרז;

נספח מס' 3 - רשימת בנקים וחברות ביטוח לקבלת ערבויות;

נספח מס' 4 - הצהרה על מעמד משפטי;

נספח מס' 5 - ההצעה הכספית של המשתתף במכרז;

נספח מס' 6 - תצהיר המשתתף במכרז בדבר מטרת השכירות המוצעת;

נספח מס' 7 - נוסח תצהיר ואישור רו"ח לעניין עסק בשליטת אישה, בהתאם לתקנה 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987;

<u>חלק ב'</u>

נספח מס' 8 - נוסח חוזה השכירות;

נספחי חוזה השכירות:

נספח מס' 1 - תשריט המושכר;

נספח מס' 2 - נוסח ערבות השכירות;

נספח מס' 3 א' - נוסח אישור ביטוח עבודות השוכר;

נספח מס' 3 ב' - נוסח אישור ביטוחי הקבע של השוכר;

נספח מס' 4 - הוראות חוק עבודת הנוער, תשי"ג-1953;

נספח מס' 5 - הסכם חברת הניהול של דיזנגוף סנטר בע"מ;

נספח מס' 6 - חוברת נהלים של חברת הניהול של דיזנגוף סנטר בע"מ;

3281422

פרק א' - תיאור כללי

מכרז פומבי מס' 208/2022
להשכרת והפעלת שטח של כ-400 מ"ר בדיזנגוף סנטר
ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו

1. **פתיח**

1.1 עיריית תל-אביב-יפו (להלן: "**העירייה**") היא בעלת הזכויות בשטח של כ-400 מ"ר המצוי בקומה 3 בדיזנגוף סנטר, רחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו, הבנוי על חלק מחלקה 209 בגוש 7092 (להלן: "**החלקה**" ו/או "**המושכר**").

1.2 העירייה מעוניינת לקבל הצעות לשכירת המושכר למטרת שימושים המותרים על פי כל דין והזוכה יהא רשאי להפעיל את המושכר בשימושים המאושרים בהתאם לאישור מחלקת רישוי עסקים בעירייה והמותרים בתב"ע שבתוקף ולחוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968 והתקנות ו/או צווים אשר הוצאו מכוחו ולכל דין אחר ובהתאם לחוזה השכירות כהגדרתו בסעיף 1.4 להלן.

1.3 ההתקשרות בחוזה השכירות, טעונה אישור העירייה על-פי כל דין, לרבות אישור מועצת העירייה ברוב הקבוע בחוק.

1.4 לאחר ובכפוף לקיום כל התנאים הקבועים בסעיף 14.5 בפרק ב' להלן, תחתום העירייה על חוזה השכירות **נספח מס' 8** למכרז (לעיל ולהלן: "**חוזה השכירות**"), בכפוף למילוי כל התחייבויות הזוכה, עד אותו מועד.

1.5 המושכר יושכר למשתתף במכרז, שהצעתו תוכרז כהצעה הזוכה במכרז (להלן: "**הזוכה**"), לתקופה של **חמש (5) שנים** ממועד מסירת החזקה בפועל במושכר לידי הזוכה (להלן: "**תקופת השכירות**"), בהתאם להוראות חוזה השכירות, תמורת תשלום דמי שכירות לכל תקופת השכירות (למעט תקופת גרייס בת שלושה חודשים) אשר יוצעו על-ידי הזוכה, כמפורט **בנספח מס' 5** למכרז.

1.6 העירייה תהא רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי ומבלי שתעמוד לזוכה כל זכות קנויה להארכת ההתקשרות, להאריך את תקופת השכירות בשלוש שנים נוספות לאחר תום תקופת השכירות (להלן: "**תקופת האופציה הראשונה**") ובשנתיים נוספות לאחר מכן (להלן: "**תקופת האופציה השנייה**" וביחד: "**תקופת האופציה**").

1.7 כל ההוראות בחוזה השכירות המצורף **כנספח מס' 8** למכרז החלות על תקופת השכירות תחולנה בהתאמה גם על תקופת האופציה.

1.8 תנאי השכירות יהיו כמפורט במסמכי המכרז ובנוסח חוזה השכירות. חוזה השכירות ייחתם בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.

2. **עיון במסמכי המכרז ורכישתם**

2.1 ניתן לעיין במסמכי המכרז ללא עלות וכן **לרכוש אותם** באתר האינטרנט של עיריית תל-אביב-יפו שכתובתו: www.tel-aviv.gov.il, **תמורת סך של 500** ₪ (במילים: חמש מאות שקלים חדשים) כולל מע"מ כדין, אשר לא יוחזרו בכל מקרה. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי **רכישת מסמכי המכרז היא תנאי להגשת הצעה**, וכי אין בזכות העיון כדי לגרוע מחובת המשתתף במכרז לרכוש את מסמכי המכרז כתנאי להגשת הצעה במכרז.

2.2 את מסמכי המכרז יש להדפיס מאתר האינטרנט העירוני האמור ולהגיש בהתאם לקבוע בפרק ב' לחוברת המכרז.

2.3 לבירורים בקשר לרכישת מסמכי המכרז והדפסתם, ניתן לפנות לגב' מירית איב רוזנבאום - מנהלת יחידת שיווק ומכרזים באגף נכסי העיריה, בטלפון 03-7241457 ו/או למר שלום עובדיה בטל' מס' 03-7241460, פקסימיליה 03-7242751, בימים א' - ה', בין שעות 09:00 - 15:00.

3. כנס משתתפים במכרז ושאלות הבהרה

3.1 כנס משתתפים וסיור בנכס ייערך **ביום 26.04.2022 בשעה 10:30, במושכר, בדיזנגוף סנטר, קומה 3, ליד משרדי הנהלת דיזנגוף סנטר, ברחוב דיזנגוף 45 תל-אביב-יפו.**

ההשתתפות בכנס המשתתפים אינה חובה ואינה מהווה תנאי להגשת הצעה.

הכנס יתקיים בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

יש להגיע עם מסיכות, לשמור מרחק ולהישמע להנחיות.

3.2 לאחר שעיין בכל המסמכים וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז זה ועל מילוי ההתחייבויות על-פיו ולאחר שרכש את מסמכי המכרז, מתבקש המשתתף במכרז להגיש את הצעתו, שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 11.11 לפרק ב' למכרז, כשהם חתומים בכל עמוד ועמוד על-ידי המוסמכים כדין מטעמו.

3.3 שאלות ובקשות להבהרות בנוגע למסמכי המכרז, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, תתקבלנה אך ורק מרוכשי מסמכי המכרז, בכתב בלבד, וזאת לא יאוחר **מיום 03.05.2022 בשעה 14:00**.

3.4 את השאלות וההבהרות יש להפנות לגב' מירית איב רוזנבאום - מנהלת יחידת שיווק ומכרזים באגף נכסי העירייה, בכתב בלבד, באמצעות פקסימיליה 03-7242751, או באמצעות דוא"ל: ovadia_sh@mail.tel-aviv.gov.il, בימים א' - ה' בין השעות 09:00 - 15:00.

3.5 תשובות לשאלות ולבקשות להבהרות תישלחנה לרוכשי המכרז בלבד. בנוסף יפורסמו התשובות באתר האינטרנט העירוני. למען הסר ספק, מובהר כי העירייה לא תהיה אחראית לכל הסבר ו/או מידע ו/או פרשנות שיינתנו למשתתפים במכרז, שלא במסגרת של מענה בכתב לשאלות והבהרות, כמתואר לעיל.

4. מועד הגשת ההצעות

המשתתף במכרז ידפיס ויגיש לעירייה שני עותקים זהים של חוברת המכרז וכל המסמכים הנקובים בסעיף 11.11 לפרק ב' למכרז, בתוך מעטפה סגורה, עליה יודבק דף המעטפה למכרז המצורף בסוף פרק ב' למכרז.

את המעטפה הסגורה בהתאם להוראות סעיף 7.1 להלן, יש **למסור במסירה ידנית** בכתובת: עיריית תל-אביב-יפו, שירותי הדואר העירוניים, קומה (1-), חדר 17, כיכר יצחק רבין, רחוב אבן גבירול 69 תל-אביב-יפו, **עד ליום 23.05.2022 בשעה 14:00** (להלן: "**המועד הקובע**").

3281422

עיריית תל-אביב-יפו
מכרז פומבי מס' 208/2022
להשכרת והפעלת שטח של כ-400 מ"ר בדיזנגוף סנטר
ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו

5. **כללי**

5.1 השימוש שיהיה רשאי המשתתף במכרז להציע במושכר יהיה כמפורט בסעיף 7.4 לפרק זה להלן, זאת בכפוף להוראות כל דין, לרבות דיני התכנון והבניה, דיני רישוי עסקים וכל הוראת דין אחרת.

5.2 השימוש במושכר והפעלתו, יהיו אך ורק בהתאם לקבוע בחוזה השכירות על נספחיו ובהתאם למטרת השכירות כהגדרתה בחוזה השכירות.

6. **בדיקות המשתתף במכרז**

6.1 על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את המושכר, לרבות מיקומו, סביבתו ומצבו.

6.2 על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים ו/או ההיבטים הקשורים לקבלת רישיון עסק מן הרשויות המוסמכות לצורך השימוש במושכר וכל הגבלה ו/או אפשרויות שימוש במושכר על-פי כל דין ובהתאם להנחיות חברת הניהול של דיזנגוף סנטר בע"מ, וכן הוראות כל רשות מוסמכת אחרת.

6.3 על המשתתף במכרז לבדוק מול חברת הניהול דיזנגוף סנטר בע"מ ו/או את עלויות דמי הניהול החלים על המושכר ואת אופן ניהול המושכר והכל בהתאם להסכם חברת הניהול וחוברת הנהלים של דיזנגוף סנטר בע"מ, המצורפים **כנספח מס' 5** **ונספח מס' 6** לחוזה השכירות המצורף **כנספח מס' 8** למכרז.

6.4 למשתתפים ולזוכה במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או כנגד מי מטעמה, באשר לחלקה ו/או למושכר והם מוותרים על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפיה, מום או פגם גלוי או נסתר כלשהם. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הנתונים המוצגים במכרז בקשר עם החלקה ו/או המושכר, מובאים אך ורק לנוחות המשתתף במכרז וכי העירייה ו/או מי מטעמה אינם אחראים על דיוקם או על שלמותם.

7. **הצעת המשתתף במכרז**

7.1 **כללי**

7.1.1 המשתתף במכרז ידפיס **שני עותקים זהים** של חוברת המכרז ויגיש אותם עם כל מסמכי המכרז הנקובים בסעיף 11.11 להלן, בתוך מעטפה סגורה, עליה יודבק דף המעטפה למכרז המצורף בסוף פרק ב' למכרז.

7.1.2 המשתתף במכרז נדרש לעיין היטב בכל מסמכי המכרז ולהגיש לעירייה את הצעתו, שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 11.11 להלן, כשכל המסמכים חתומים על-ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף במכרז, בכל עמוד ועמוד.

7.1.3 הצעת המשתתף במכרז תהווה חלק בלתי נפרד מחוזה השכירות שייחתם בין הזוכה במכרז לבין העירייה.

7.2 **הצעה אחת**

7.2.1 כל משתתף במכרז רשאי להגיש הצעה אחת בלבד, אשר תהא בשמו בלבד וללא כל הסכם, קשר או תיאום עם גופים ו/או משתתפים אחרים המגישים הצעות למכרז, במישרין או בעקיפין.

7.2.2 משתתף במכרז לא יגיש הצעה אם בעל השליטה במשתתף זה הוא גם בעל שליטה במשתתף נוסף במכרז או משתתף במכרז בעצמו.

7.2.3 לעניין סעיף זה "**בעל שליטה**" - תאגיד או אדם או בן משפחתו של אדם, לו שליטה במעל 25% מהון המניות המונפק של התאגיד או אם מדובר בשותפות יותר מ-25% מהשותפות.

7.2.4 לעניין סעיף זה "**בן משפחה**" - בן-זוג, אח, הורה, צאצא או צאצא של בן-הזוג או בן-הזוג של כל אחד מאלה.

7.2.5 אם תמצאנה הצעות למכרז בניגוד לאמור בסעיף 7.2.2 זה, הן תפסלנה.

7.3 **התמורה**

7.3.1 על המשתתף במכרז לציין בטופס ההצעה הכספית, **נספח מס' 5** למכרז, את סכום דמי השכירות החודשיים אשר ישולמו על ידו לעירייה עבור שכירת המושכר, **לא כולל מע"מ**.

7.3.2 הזוכה ישלם לעירייה את דמי השכירות בהתאם לתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה השכירות, בתוספת מע"מ כחוק.

7.3.3 העירייה תמסור לזוכה, עד המועד הקבוע בחוק לדיווח ולתשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי דמי השכירות אשר נפרע בפועל, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ עבור אותו תשלום שנפרע בפועל.

7.3.4 בנוסף לתשלום דמי השכירות, הזוכה יישא בתשלום דמי ניהול, לדיזנגוף סנטר בע"מ, בהתאם להוראות חוזה השכירות וכמפורט בהסכם חברת הניהול ובחוברת הנהלים של דיזנגוף סנטר בע"מ, המצורפים **כנספח מס' 5** **וכנספח מס' 6** לחוזה השכירות.

7.3.5 הזוכה ישלם במשך כל תקופת השכירות ותקופת האופציה, ככל שתוארך על-ידי העירייה, את כל תשלומי המסים, הארנונה וכל אגרה אחרת על-פי כל דין, שתחול על המושכר, כמפורט בחוזה השכירות.

7.4 **מטרת השכירות, השימוש במושכר וניסיון המשתתף במכרז**

7.4.1 על המשתתף במכרז לציין במסגרת הצעתו, על גבי הטופס המצורף **כנספח מס' 6** למסמכי המכרז, את המטרה לשמה הוא מבקש לשכור את המושכר, שתהיה מטרה שתואמת את הוראות הדין. יובהר כי אי התאמת השימוש המוצע למטרת השכירות ו/או הוראות הדין עלולה לגרום לפסילת ההצעה.

7.4.2 הזוכה יתחייב לנהל ולהפעיל את המושכר לאותה מטרה שננקבה על ידיו במסגרת הצעתו, בהתאם להוראות המכרז, בכפוף לכל דין ולנוהלי והנחיות העירייה וכל רשות מוסמכת אחרת (להלן: "**מטרת השכירות**"). שינוי של מטרת השכירות יהיה טעון אישור מראש ובכתב של מנהל אגף נכסי העירייה.

8. **תוקף ההצעה**

8.1 הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף עד ליום 23.11.2022 (כולל).

8.2 העירייה תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה, בארבעה (4) חודשים נוספים, על-פי דרישת העירייה, בהודעה מוקדמת בכתב.

9. **ערבות למכרז**

9.1 כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית מבנק או מחברת ביטוח על-פי הרשימה המפורטת **בנספח מס' 3 למכרז** (להלן: "**ערבות המכרז**"), להבטחת הצעתו במכרז וחתימתו על חוזה השכירות, במועד שיקבע לכך על-ידי העירייה.

9.2 **במקרה בו מוגשת הצעה משותפת כמפורט בסעיף 11.7 להלן, יכלול שם הנערב בערבות המכרז, לפחות, את שמו של אחד היחידים אשר הגישו את ההצעה המשותפת.**

9.3 ערבות המכרז וסכומה יהיו על-פי נוסח כתב ערבות המכרז, המצורף **כנספח מס' 2** למכרז.

9.4 תוקף ערבות המכרז יהיה עד ליום 23.11.2022 (כולל).

9.5 ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה בארבעה (4) חודשים נוספים, על-פי דרישת גזבר העירייה או מי מטעמו. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ערבות המכרז ויוארך תוקף ההצעה בהתאם.

9.6 משתתף במכרז שלא יצרף ערבות מכרז כנדרש לעיל, לא תדון ועדת המכרזים בהצעתו כלל והיא תפסל.

9.7 משתתף במכרז שהצעתו לא זכתה - תוחזר לו ערבות המכרז שצירף תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד חתימת העירייה על חוזה השכירות עם הזוכה.

9.8 מובהר בזאת במפורש, כי אם לא ימציא הזוכה לעירייה את חוזה השכירות בנוסח המצורף **כנספח מס' 8** לחלק ב' למכרז זה, כשהוא חתום על-פי הוראות מכרז זה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא יחד עם חוזה השכירות החתום, לרבות ערבויות והמחאות בגין מלוא סכום דמי השכירות כמפורט בחוזה השכירות בצירוף מע"מ כחוק, תוך 14 יום מיום דרישת העירייה, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז שהפקיד לטובתה ולפעול כאמור בסעיפים 14.6 ו- 14.7 להלן.

10. תנאי סף

10.1 המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז כמפורט בסעיף 9 לפרק ב' למכרז.

11. תנאים כלליים

11.1 אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא.

11.2 אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של העירייה להתקשר בחוזה השכירות. כמו כן, תהיה העירייה רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת חוזה השכירות עם הזוכה (אף אם הוכרז זוכה), ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה, או תביעה בעניין זה.

11.3 כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.

11.4 על המשתתף במכרז לצרף את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים להוכחת עמידתו בתנאי המכרז ובתנאי הסף כנדרש לעיל, לרבות אישורי עו"ד ו/או רו"ח, בין היתר, כמפורט להלן.

11.5 במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה:

11.5.1 על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז (החברה) לחתום על ההצעה. יש להמציא פרוטוקול מאושר, על-ידי רו"ח או עו"ד, או כל מסמך אחר הנדרש על-פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי המשתתף במכרז החליט להגיש הצעה במסגרת המכרז, וכי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה הם מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז וכי הם רשאים לחייב בחתימתם את המשתתף במכרז בתוספת חותמת המשתתף במכרז ולהגשת הצעות מחייבות בשמו.

11.6 במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה:

11.6.1 תידרש חתימתם של כל השותפים ביחד וכל אחד מהם לחוד וכן, יצורף פרוטוקול מאושר כנזכר בסעיף 11.5.1 לעיל לגבי החותמים על ההצעה.

11.7 במקרה של הצעה משותפת של מספר גורמים שונים (לרבות שותפות שאינה רשומה):

11.7.1 במסגרת ההצעה המשותפת, תוגש ערבות מכרז כמפורט בסעיף 9.2 לעיל.

11.7.2 יש להמציא פרוטוקול כאמור בסעיפים 11.5.1 ו-11.6.1 לעיל, ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.

11.7.3 מסמכי המכרז ייחתמו על-ידי כל מגישי ההצעה המשותפת. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי חתימה כאמור מחייבת את כל מגישי ההצעה המשותפת ביחד וכל אחד מהם לחוד.

11.7.4 בכל מקרה שמגישי הצעה משותפת יוכרזו כזוכים, תיעשה ההתקשרות בחוזה השכירות עם כל מגישי ההצעה המשותפת יחדיו ואחריותם והתחייבויותיהם תהיינה סולידריות ובערבות הדדית.

11.8 העירייה לא תקבל הצעה ממשתתף במכרז שהינו "תאגיד בייסוד".

11.9 על המשתתף במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס הצהרה על מעמד משפטי מצורף **כנספח מס' 4** למסמכי המכרז. אם משתתף במכרז הינו תאגיד, על המשתתף במכרז לצרף להצעתו תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס למשתתף במכרז וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיף 11.5 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור בסעיף 11.7 לעיל ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה).

11.10 העירייה תהיה רשאית לדרוש מכל המשתתפים במכרז ו/או חלקם, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים למעט מסמכים הנוגעים **לנספח מס' 2** למכרז (ערבות המכרז) ולמסמכים הנוגעים **לנספח מס' 5** למכרז (ההצעה הכספית של המשתתף במכרז) ו/או הבהרות נוספות, לרבות בכל הקשור לניסיונו ויכולתו או להוכחת עמידתו בתנאי הסף על-פי שיקול דעתה, לשביעות רצונה המלא, על מנת לבחון את המשתתף במכרז ואת הצעתו, לרבות עמידתו בתנאי הסף במסגרת שיקוליה. כן רשאית העירייה לבקש הבהרות אלו מן הגורמים שפורטו על-ידי המשתתף במכרז וזאת, לפני ההחלטה על הזוכה במכרז.

11.11 **מסמכים**

הצעת המשתתף במכרז תוגש בשני (2) עותקים זהים ותכלול את כל המסמכים הבאים (להלן ולעיל: "**מסמכי המכרז**") כשכל פרטיהם מלאים והם חתומים, על-פי הוראות מכרז זה:

11.11.1 חוברת מסמכי המכרז, חתומה על-ידי המשתתף במכרז בכל עמוד ועמוד.

11.11.2 מסמך הצהרת המשתתף במכרז, המצורף **כנספח מס' 1** למכרז.

11.11.3 ערבות מכרז בנוסח טופס כתב ערבות המכרז, המצורף **כנספח מס' 2** למכרז.

11.11.4 מסמך הצהרה על מעמד משפטי, המצורף **כנספח מס' 4** למכרז, בצירוף כל המסמכים הנוספים הנזכרים בסעיף 11.5, 11.6 ו-11.7 לעיל, בהתאם למעמדו המשפטי של המשתתף.

11.11.5 ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, המצורפת **כנספח מס' 5** למכרז.

11.11.6 תצהיר המשתתף במכרז בדבר מטרת השכירות המוצעת, בנוסח המצורף **כנספח מס' 6 למכרז**.

11.11.7 תצהיר ואישור רו"ח לעניין עסק בשליטת אישה, בהתאם לתקנה 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, בנוסח המצורף **כנספח מס' 7** למכרז, ככל שרלוונטי למשתתף במכרז.

11.11.8 חוזה השכירות המצורף **כנספח מס' 8** למכרז, על נספחיו, לרבות הסכם הניהול וחוברת הנהלים של דיזנגוף סנטר בע"מ, המצורפים **כנספח מס' 5** **ונספח מס' 6** לחוזה השכירות.

11.11.9 אישורים כדין על ניהול ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, או אישור מאת רשות המסים, או רואה חשבון על פטור מניהולם.

11.11.10 אישור תשלום / קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז, על-ידי המשתתף במכרז, או מי מטעמו.

11.11.11 עותק מן התשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו למשתתפי המכרז, ככל שנמסרו, המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, חתום על-ידי המשתתף בכל עמוד ועמוד.

11.11.12 מעטפה עליה הודבק דף המעטפה למכרז, המצורף בסוף פרק ב', עליה רשום "**מכרז פומבי מס' 208/2022**" בתוכה יש להגיש את כל מסמכי ההצעה, כמפורט לעיל, **בשני עותקים**.

3281422

11.12 למען הסר ספק, מובהר כי מסמכי המכרז בצירוף המסמכים הנזכרים לעיל, יהוו חלק בלתי נפרד מחוזה השכירות שייחתם בין הזוכה לבין העירייה.

12. **<u>הבהרות בקשר עם ההצעה</u>**

מבלי לפגוע מן האמור בסעיף 11.10 לעיל, העירייה תהיה רשאית, על-פי שיקול דעתה, לבקש מן המשתתפים במכרז, כולם או מקצתם, על-פי העניין, להמציא לה תוך פרק זמן שייקבע על ידיה, מסמכים והבהרות, לרבות בהקשר לאמור בסעיפים 11.11.1, 11.11.2, 11.11.4, 11.11.6 - 11.11.12 לעיל.

13. **<u>תקינות ההצעה</u>**

13.1 על המשתתף במכרז לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במסמכי המכרז. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות, עלול לגרום לפסילת ההצעה.

13.2 כל שינוי או תוספת שייעשו במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, לרבות בתנאי חוזה השכירות, או כל הסתייגות לגביהם, בין על-ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.

13.3 הצעה שתוגש לאחר המועד הקובע, לא תתקבל ולא תפתח.

13.4 העירייה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה.

13.5 העירייה איננה אחראית לכל הפירושים ו/או ההסברים שיינתנו בעל פה למשתתפים במכרז. פירושים ו/או הסברים שיינתנו בעל-פה למשתתפים במכרז, אינם מחייבים את העירייה.

14. **<u>הודעה על הזכייה וההתקשרות</u>**

14.1 הצעות המשתתפים במכרז, תובאנה בפני ועדת המכרזים של העירייה, אשר תמליץ על ההצעה הזוכה במכרז לראש העירייה.

14.2 העירייה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על החלטת ועדת המכרזים.

14.3 ההתקשרות עם משתתף במכרז שיקבע כזוכה על ידי העירייה, תובא לאישור מועצת העירייה. מובהר בזאת, כי אם לא תאשר מועצת העירייה את השכרת המושכר לזוכה, ברוב הנדרש על פי חוק, תבוטל החלטת ועדת המכרזים בדבר זכיית הזוכה ויראו בכך החלטה של העירייה שלא לקבל את הצעת הזוכה. במקרה כזה לזוכה ולכל יתר המשתתפים במכרז לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהן, כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.

14.4 בין הזוכה לבין העירייה ייחתם חוזה השכירות, שהעתקו על נספחיו, מצורף **<u>כנספח מס' 8</u>** למכרז, בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.

14.5 תוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד קבלת חוזה השכירות ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה את חוזה השכירות על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה, בעקבות זכייתו במכרז, לרבות המחאות בגין דמי השכירות לתקופת השכירות (ללא תקופת האופציה), אישורי ביטוחי השוכר **<u>נספח מס' 3 א'</u>** ו-**<u>נספח מס' 3 ב'</u>** לחוזה השכירות חתום על-ידי המבטחים וערבות שכירות מקורית בנוסח **<u>נספח מס' 2</u>** לחוזה השכירות. העירייה תחתום על חוזה השכירות, כמפורט בסעיף 1.4 לפרק א' למכרז. **חוזה השכירות ייכנס לתוקפו במועד חתימתו על-ידי העירייה, ותקופת השכירות של המושכר תחל ממועד מסירת החזקה במושכר לידי הזוכה.**

14.6 אם הזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו בסעיף 14.5 לעיל ו/או ביתר התחייבויותיו על-פי מכרז זה, תהא ועדת המכרזים רשאית להמליץ לראש העירייה, על ביטול הזכייה במכרז. החלטת ראש העירייה תובא לידיעת הזוכה בכתב.

14.7 במקרה שמשתתף במכרז, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על-פי תנאי המכרז (לרבות במקרה שהזוכה לא יחתום על חוזה השכירות)

ו/או תנאי חוזה השכירות ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה, תהא העירייה זכאית במקרה כגון זה לפעול על-פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות התקשרות עם כל משתתף אחר במכרז או כל צד ג' שהוא, ככל שתמצא לנכון. כן תהא העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז כולה לטובתה, כפיצויים מוסכמים מראש, וסכום ערבות המכרז יחשב לקניינה הגמור והמוחלט של העירייה. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע, בזכות מזכויותיה של העירייה על-פי מכרז זה ו/או על-פי כל דין.

דף מעטפה למכרז – יש להדפיס עמוד זה ולהדביק על המעטפה בה תוגשנה ההצעות

לכבוד
ועדת המכרזים
עיריית תל-אביב-יפו
בניין העירייה – רחוב אבן גבירול 69 תל-אביב-יפו 6416201
קומת מפלס הרחוב (1-) חדר 17, במשרד שירותי הדואר העירוניים

מכרז פומבי מס' **208/2022**

שם המכרז **להשכרת והפעלת שטח של כ-400 מ"ר בדיזנגוף סנטר**
ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו

התאריך האחרון להגשת הצעות **תאריך: 23.05.2022** **עד שעה** **14:00**

3281422

עיריית תל-אביב-יפו

מכרז פומבי מס׳ 208/2022

להשכרת והפעלת שטח של כ-400 מ״ר בדיזנגוף סנטר
<u>ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו</u>

<u>נספח מס׳ 1 - הצהרת המשתתף במכרז</u>

נספח מס' 1

אל: עיריית תל-אביב-יפו

אבן גבירול 69

תל-אביב 64162

הצהרת המשתתף במכרז

פרטי המכרז:

שם המכרז: מכרז פומבי מס' 208/2022 להשכרת והפעלת שטח של כ-400 מ"ר בדיזנגוף סנטר, ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו

אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. אנו מצהירים בזה, כי הבנו את כל האמור במסמכי המכרז והגשנו את הצעתנו בהתאם, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ולא נציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה, ואנו מוותרים מראש על טענות כאמור.
2. אנו מצהירים, כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, כי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז וכי אנו מקבלים על עצמנו את כל תנאי המכרז ותנאי חוזה השכירות ונספחיו ומתחייבים למלא אחר הוראותיהם, במלואן ובמועדן.
3. אנו מצהירים, כי הגשנו את הצעתנו למכרז בהתאם לנוסח המכרז המופיע באתר האינטרנט העירוני ובמשרדי העירייה, וידוע לנו, כי נוסח זה הינו הנוסח המחייב וכי לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או עדכון ו/או תוספת, למעט השינויים והעדכונים שנמסרו על-ידי העירייה במסגרת הליכי המכרז.
4. אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
5. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול או לשינוי ותהיה בתוקף עד **תאריך 23.11.2022 (כולל)** או לתקופה נוספת של ארבעה (4) חודשים, על-פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על-ידו. ידוע לנו כי אם תינתן דרישה להארכה כאמור, יוארך גם תוקף ערבות המכרז בהתאם.
6. להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות בנקאית בתוקף בנוסח ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.
7. אם תתקבל הצעתנו, אנו מתחייבים, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת חוזה השכירות ונספחיו לחתימה, להמציא לעירייה את חוזה השכירות על נספחיו כשהוא חתום על-ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לעירייה, בעקבות זכייתנו במכרז, לרבות המחאות בגין דמי השכירות לכל תקופת השכירות, אישור ביטוחי השוכר **נספח מס' 3 א'** ו**נספח מס' 3 ב'** לחוזה השכירות חתום על-ידי המבטחים וערבות שכירות מקורית בנוסח **נספח מס' 2** לחוזה השכירות.
8. עד המצאת הערבות הבנקאית בהתאם לחוזה, תשמש הערבות הבנקאית שמסרנו בנוגע למכרז להבטחת כל התחייבויותינו על-פי המכרז.
9. אם מסיבה כל שהיא לא נעמוד בהתחייבויותינו, אנו מסכימים שאת הערבות הבנקאית, שצרפנו למכרז, כולה או מקצתה, תחלטו כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
10. ככל שההצעה מוגשת על-ידי תאגיד, אנו מאשרים, כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על-פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
11. אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על-פי מסמכי המכרז.

שם המשתתף/ החברה	כתובת	שם איש הקשר	טלפון

_____ _____

תאריך חתימה וחותמת

9/02 03099 5

עיריית תל-אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 208/2022

להשכרת והפעלת שטח של כ-400 מ"ר בדיזנגוף סנטר
ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו

נספח מס' 2 - נוסח ערבות המכרז

נספח מס' 2

לכבוד
עיריית תל-אביב-יפו
רחוב אבן גבירול 69
תל-אביב-יפו 64162

כתב ערבות (בש"ח)

כתב ערבות מספר:

מספר הערבות בבנק	תאריך	לשימוש העירייה
		מספר אסמכתא

הואיל ועל _____ (להלן: "**הנערב**")
פרטי הנערב

להמציא לכם ערבות בנקאית בסך של 40,000 ₪ (ארבעים אלף שקלים חדשים) כערובה
סכום הערבות בש"ח סכום הערבות (במילים)

להבטחת הצעה במכרז פומבי מס' 208/2022 להשכרת והפעלת שטח של כ-400 מ"ר בדיזנגוף סנטר, ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו
מטרת הערבות (תיאור במלים)

הרי תמורת הסכמתכם לקבל ערבותנו זאת, ועל-פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד הנערב, בש"ח עד סכום השווה ל- **40,000** ₪ (ארבעים אלף שקלים חדשים).

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור, בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה.

ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על-פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא.

מוסכם בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על-ידינו.

תוקף הערבות עד תאריך **23.11.2022** ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

- ערבות זאת על כל תנאיה תוארך באופן אוטומטי לתקופה נוספת של **ארבעה חודשים** על-פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על-ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד תאריך **23.11.2022** ועד בכלל.

בברכה,

בנק: _____ קוד בנק: _____
רחוב: _____ עיר: _____ טלפון: _____

36 02095 0 3.2009

עיריית תל-אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 208/2022

להשכרת והפעלת שטח של כ-400 מ"ר בדיזנגוף סנטר
ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו

נספח מס' 3 - רשימת בנקים וחברות ביטוח לקבלת ערבות

נספח מס' 3

רשימת בנקים וחברות ביטוח המורשים להוציא ערבות

להלן רשימת בנקים וחברות ביטוח מהם ניתן לקבל ערבות, על-פי הנוסח המקובל על העירייה:

רשימת בנקים מסחריים	רשימת חברות ביטוח
בנק איגוד לישראל בע"מ בנק אוצר החייל בע"מ בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ בנק דיסקונט לישראל בע"מ בנק יורו-טרייד בע"מ בנק החקלאות לישראל בע"מ בנק מזרחי טפחות בע"מ בנק הפועלים בע"מ בנק יהב לעובדי המדינה בע"מ בנק ירושלים בע"מ יובנק בע"מ בנק לאומי לישראל בע"מ בנק לפתוח התעשיה בישראל בע"מ בנק מסד בע"מ בנק ערבי ישראל בע"מ בנק פועלי אגודת ישראל בע"מ בנק קונטיננטל לישראל בע"מ בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ CITIBANK N.A (סניפים בישראל בלבד) HSBC Bank plc (סניפים בישראל בלבד)	איילון חברה לביטוח בע"מ אליהו חברה לביטוח בע"מ ביטוח חקלאי אגודה שיתופית מרכזית בע"מ כלל ביטוח אשראי בע"מ הפניקס הישראלי חברה לביטוח בע"מ כלל חברה לביטוח בע"מ החברה הישראלית לביטוח סיכוני סחר חוץ בע"מ מגדל חברה לביטוח בע"מ מנורה חברה לביטוח בע"מ הראל חברה לביטוח בע"מ חברה לביטוח אשראי - אשור בע"מ החברה הישראלית לביטוח אשראי בע"מ
	רשימת בנקים למשכנתאות
	בנק אדנים למשכנתאות בע"מ בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ בנק לאומי למשכנתאות בע"מ בנק עצמאות למשכנתאות ולפיתוח בע"מ הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ

עיריית תל-אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 208/2022

להשכרת והפעלת שטח של כ-400 מ"ר בדיזנגוף סנטר
ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו

נספח מס' 4 - נוסח הצהרה על מעמד משפטי

נספח מס׳ 4

הצהרת המשתתף על מעמדו המשפטי

על המשתתף במכרז לציין במדויק את מעמדו המשפטי ולמלא את הפרטים בטבלאות שלהלן:

א. מעמד משפטי

☐ חברה בע"מ	☐ עמותה	☐ אגודה שיתופית	☐ שותפות רשומה	☐ שותפות לא רשומה	☐ משתתף במכרז (פרטי)
(יש למלא טבלאות ב׳ ג׳) ולצרף דו"ח מעודכן מרשם החברות	**(יש למלא טבלאות ב׳ ג׳)** ולצרף דו"ח מעודכן מרשם העמותות	**(יש למלא טבלאות ב׳ ג׳)** ולצרף דו"ח מעודכן מרשם האגודות השיתופיות	**(יש למלא טבלאות ב׳ ג׳ ד׳)** ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפויות	**(יש למלא טבלאות ב׳ ד׳)**	**(יש למלא טבלאות ב׳ ד׳)**

ב. פרטים כלליים (יש לצרף תדפיס מרשם החברות / עמותות)

שם המשתתף במכרז	
כתובת המשתתף במכרז	
כתובת מייל	
טלפון	
טל׳ נייד	
פקס	
מס׳ עוסק מורשה	
מספר התאגיד	

ג. שמות בעלי זכות החתימה (חברה בע"מ/ אגודה שיתופית/ שותפות רשומה)

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

ד. שמות השותפים (שותפות רשומה או שותפות לא רשומה או משתתף במכרז (פרטי))

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

אנו, החתומים מטה, מאשרים בזאת, כי הפרטים שמסרנו על מעמדנו המשפטי בטופס זה מדויקים ועדכניים.

דוגמת חותמת

_____ _____
שם פרטי שם משפחה

_____ _____
תאריך חתימה

03074 0

❖ אני מאמת/ת את חתימות מורשי החתימה של החברה/ העמותה/ האגודה השיתופית/ השותפות הנ"ל ומאשר/ת כי חתימתם מחייבת את _____ (החברה/ העמותה/ האגודה השיתופית/ השותפות) לכל דבר ועניין.

_____ _____

רואה חשבון / עו"ד **תאריך**

עיריית תל-אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 208/2022

להשכרת והפעלת שטח של כ-400 מ"ר בדיזנגוף סנטר
<u>ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו</u>

<u>נספח מס' 5 - הצעת המשתתף במכרז</u>

<u>נספח מס׳ 5</u>

<u>הצעת המשתתף במכרז</u>

מכרז פומבי מס׳ 208/2022 להשכרת והפעלת שטח של כ-400 מ״ר בדיזנגוף סנטר
ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו

לאחר שעיינו במסמכי המכרז על נספחיו, אנו מציעים לשלם, תמורת שכירת המושכר, בהתאם לתנאי חוזה השכירות המצורף כ**<u>נספח מס׳ 8</u>** למכרז, **דמי שכירות חודשיים**, בסך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים), **לא כולל מע״מ, כחוק**.

ידוע לנו כי:

דמי השכירות יוגדלו בהתאם לקבוע בסעיף **8** לחוזה השכירות, על תתי סעיפיו.

לדמי השכירות בתקופת השכירות ו/או בתקופת האופציה לפי העניין יתווספו הפרשי הצמדה בהתאם לקבוע בחוזה השכירות.

אנו נישא בכל התשלומים השונים הקבועים בחוזה בכלל ובסעיף 9 לחוזה השכירות בפרט, (לרבות, אך לא רק, תשלומי המיסים השונים ולרבות מע״מ בגין השכירות כנגד חשבונית עסקת אקראי), אשר יחולו בקשר עם השכירות נושא מכרז זה ונספחיו, הכל כמפורט בחוזה השכירות על נספחיו.

על המושכר יחולו גם נהלי חב׳ דיזנגוף סנטר, בהתאם לנספח מס׳ 5 ונספח מס׳ 6 לחוזה השכירות, המצורף כנספח מס׳ 8 למכרז, לרבות תשלום דמי ניהול לדיזנגוף סנטר בע״מ.

_____
חתימת וחותמת המשתתף במכרז

עיריית תל-אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 208/2022

להשכרת והפעלת שטח של כ-400 מ"ר בדיזנגוף סנטר
<u>ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו</u>

<u>נספח מס' 6 - תצהיר המשתתף במכרז בדבר מטרת השכירות המוצעת</u>

נספח מס' 6

נוסח תצהיר המשתתף במכרז בדבר מטרת השכירות המוצעת

בהתאם לסעיף 7.4.1 לפרק ב' לתנאי המכרז

הנני הח"מ,_____, מס' זיהוי _____, מגיש את הצעת _____ (שם המשתתף במכרז) שהנני מוסמך לחייבו בתצהירי זה;

לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. קראתי את כל מסמכי מכרז פומבי מס' 208/2022 להשכרת והפעלת שטח של כ-400 מ"ר בדיזנגוף סנטר, ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו, על נספחיו, והנני מצהיר כי המשתתף במכרז מסכים לכל תנאיו ותניותיו.

2. השימוש המוצע על ידי המשתתף במכרז ביחס למושכר הינו:

_____.

3. ידוע למשתתף במכרז, כי השימוש המוצע צריך להיות תואם את הוראות הדין ביחס לשימושים המותרים במושכר וכי ככל שהשימוש המוצע על ידי המשתתף במכרז אינו תואם את הוראות הדין, אזי רשאית העירייה לפסול את ההצעה.

4. ידוע למשתתף במכרז כי אם יזכה במכרז אזי השימוש שהוא יהיה רשאי לעשות במושכר הינו אך ורק השימוש דלעיל, אלא אם כן יינתן לו אישור מראש ובכתב של מנהל אגף נכסי העירייה, לעשות במושכר שימוש אחר.

5. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל, אמת.

_____

חתימת המצהיר

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת בזה, כי ביום _____ הופיע בפני _____מס' זיהוי _____, אשר הינו מורשה חתימה / מוסמך לחייב את _____(שם המשתתף במכרז), ולאחר שהזהרתי אותו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני .

_____

חתימת וחותמת עו"ד

עיריית תל-אביב-יפו

מכרז פומבי מס׳ 208/2022

להשכרת והפעלת שטח של כ-400 מ״ר בדיזנגוף סנטר
ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו

נספח מס׳ 7 - נוסח תצהיר ואישור רו״ח לעניין עסק בשליטת אישה

נספח מס' 7

עסק בשליטת אישה

משתתף במכרז העונה על דרישות תקנה 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, לעניין עסק בשליטת אישה, נדרש להגיש אישור רו"ח ותצהיר מאומת ע"י עו"ד לפיו העסק הוא בשליטת אישה.

לשם הנוחות וההבהרה, ההגדרות לעניין זה כהגדרתן בסעיף 2ב לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב – 1992:

"אישור"	אישור של רואה חשבון כי בעסק מסוים אישה מחזיקה בשליטה וכי לא התקיים אף אחד מאלה: א. אם מכהן בעסק נושא משרה שאינו אישה - הוא אינו קרוב של המחזיקה בשליטה. ב. אם שליש מהדירקטורים אינם נשים - אין הם קרובים של המחזיקה בשליטה.
"אמצעי שליטה"	כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.
"מחזיקה בשליטה"	נושאת משרה בעסק אשר מחזיקה, לבד או יחד עם נשים אחרות, במישרין או בעקיפין, בלמעלה מ-50% מכל סוג של אמצעי השליטה בעסק.
"נושא משרה"	מנהל כללי, משנה למנהל כללי, סגן למנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, וכל ממלא תפקיד כאמור בעסק אף אם תוארו שונה.
"עסק"	חברה הרשומה בישראל שמניותיה אינן רשומות למסחר בבורסה ולא הוציאו לציבור על פי תשקיף, או שותפות הרשומה בישראל.
"עסק בשליטת אישה"	עסק אשר אישה מחזיקה בשליטה בו, ואשר יש לה, לבד או יחד, עם נשים אחרות, היכולת לכוון את פעילותו, ובלבד שהתקיימו הוראות פסקאות 1 ו- 2 של ההגדרה אישור.
"קרוב"	בן-זוג, אח, הורה, צאצא, ובן-זוג של אח, הורה או צאצא.
"תצהיר"	תצהיר של מחזיקה בשליטה שהעסק הוא בשליטת אישה.

תצהיר

1. אני גב' _____ ת"ז _____ מצהירה בזאת כי העסק _____ (המשתתף במכרז) מזהה ח"פ/ע"מ _____ נמצא בשליטתי בהתאם להגדרות סעיף 2ב לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 ובהתאם לתקנה 22(ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987.

2. אני מצהירה כי זהו שמי, זוהי חתימתי וכי האמור בתצהירי זה נכון.

שם מלא	**ת"ז**	**תאריך**	**חתימה**

אימות עורך הדין

אני, הח"מ, _____עו"ד, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעה בפני גב' _____, מספר זהות _____, ולאחר שהזהרתיה כי עליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרותיה בתצהיר זה וחתמה עליו בפני.

שם מלא	**ת"ז**	**מספר רישיון**	**תאריך**	**חותמת וחתימה**

<u>אישור רו"ח</u>

יודפס על נייר לוגו של משרד רואה החשבון

תאריך :_____

לכבוד

_____ (שם המשתתף במכרז)

<u>הנדון: אישור עסק בשליטת אישה</u>

אנו משרד רו"ח _____, רואי החשבון המבקר של חברתכם (המשתתף במכרז _____), מאשר כי המשתתף במכרז פומבי מס' 208/2022 להשכרת והפעלת שטח של כ-400 מ"ר בדיזנגוף סנטר, ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו, הינו עסק בשליטת אישה כהגדרתו בסעיף 2ב לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 ובהתאם לתקנה 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987.

בכבוד רב,

_____

רואי חשבון

מכרז פומבי מס׳ 208/2022

להשכרת והפעלת שטח של כ-400 מ״ר בדיזנגוף סנטר
ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו

חלק ב׳

למכרז פומבי מס׳ 208/2022

נספח מס׳ 8

חוזה השכירות על נספחיו

נספח מס׳ 8

חוזה שכירות

בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתל-אביב-יפו ביום .....

בין: **עיריית תל-אביב-יפו**

(להלן: **"המשכיר" ו/או "העירייה"**)

- מצד אחד -

ובין: _____

ח"פ/ת"ז/מס׳ תאגיד _____

(להלן: **"השוכר"**)

- מצד שני -

הואיל: והמשכיר הינו בעל הזכויות במושכר, כהגדרתו להלן;

והואיל: והמשכיר פרסם את מכרז פומבי מס׳ 208/2022 כהגדרתו להלן, ביום ____ לחודש ____ שנת 2022;

והואיל: והשוכר הגיש לעירייה הצעה לשכירת המושכר;

והואיל: ובהתאם להחלטת ועדת המכרזים של המשכיר בישיבה מס׳ _____ מיום _____, החלטה מס׳ _____ ובהתאם להחלטת מועצת העירייה בישיבה מס׳ _____ מיום _____, החלטה מס׳ _____, הוכרזה הצעתו של השוכר כהצעה הזוכה במכרז;

והואיל: והמשכיר מעוניין להשכיר לשוכר את המושכר, כהגדרתו להלן, תמורת דמי השכירות, כהגדרתם להלן, בשכירות בלתי מוגנת, לתקופת השכירות, בתמורה, למטרת השכירות, כהגדרתם להלן והשוכר מעוניין לשכור מהמשכיר את המושכר במצבו הנוכחי ("AS IS"), בכפיפות לתנאים ולהוראות המפורטים בחוזה זה להלן;

והואיל: והשוכר לא שילם וגם לא ישלם בעתיד, כל כספים או תמורה כלשהם למשכיר, שהינם בגדר דמי מפתח על-פי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972;

והואיל: וחוזה שכירות זה והשכירות על-פיו אינם מוגנים על-פי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972.

לפיכך, הוצהר הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **המבוא, נספחים וכותרות משנה**

1.1 המבוא לחוזה זה ונכונות הצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2 **הגדרות**

1.2.1 **"החוזה"/"חוזה זה" -** חוזה זה על כל נספחיו;

1.2.2	**"החלקה"** -	חלק מחלקה 209 בגוש 7092;
1.2.3	**"המושכר"/"המבנה"** -	שטח של כ-400 מ"ר המצוי בקומה 3 בדיזנגוף סנטר, ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו, הבנוי על חלק מהחלקה, בהתאם למסומן בתשריט המושכר המצורף **כנספח מס' 1** לחוזה;
1.2.4	**"המכרז"**	מכרז פומבי מס' 208/2022 להשכרת והפעלת שטח של כ-400 מ"ר בדיזנגוף סנטר, ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו, אשר פורסם על-ידי המשכיר, על נספחיו;
1.2.5	**"המנהל"** -	מנהל אגף נכסי עיריית תל-אביב-יפו ו/או מי מטעמו;
1.2.6	**"המשכיר"** -	עיריית תל-אביב-יפו (גם: "**העירייה**");
1.2.7	**"מדד המחירים לצרכן"** -	מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש, על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו;
1.2.8	**"מדד בסיס"** -	מדד המחירים לצרכן נכון למועד הקובע כהגדרתו במכרז, דהיינו, המדד אשר פורסם ביום ___ בחודש ____ שנת ___, בגין חודש ___ שנת ____;
1.2.9	**"מדד קובע"** -	מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד החזר הוצאה או התשלום;
1.2.10	**"הפרשי הצמדה למדד"** -	שיעור עליית המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. אם ירד המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, יהיה שיעור עליית המדד שווה ל-1;
1.2.11	**"מטרת השכירות"** -	כמפורט בסעיף 6.1 להלן;
1.2.12	**"עבודות פנימיות"** -	עבודות שהשוכר יבצע בתוך המושכר ככל שיבצע, לצורך התאמתו למטרת השכירות הטעונות אישור מראש ובכתב מהמנהל ומחברת הניהול;
1.2.13	**"ערבות שכירות"** -	ערבות בנקאית בנוסח **נספח מס' 2** לחוזה, להבטחת קיום כל התחייבויות השוכר על-פי חוזה זה;
1.2.14	**"ריבית פיגורים"** -	ריבית פיגורים בשיעור ריבית הפיגורים הנהוג אצל החשב הכללי במשרד האוצר של מדינת ישראל, החל מן המועד הקבוע לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום בפועל;
1.2.15	**"חברת הניהול"** -	חברת הניהול של דיזנגוף סנטר בע"מ;

1.2.16 **"הסכם ניהול והנחיות" -** הסכם הניהול וחוברת הנהלים של דיזנגוף סנטר בע"מ, המצורפים **כנספח מס' 5 וכנספח מס' 6** לחוזה זה, החלים על השוכר ועל המושכר ומחייבים את השוכר לכל דבר ועניין.

1.3 **נספחים**

הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מן החוזה:

1.3.1 **נספח מס' 1 לחוזה -** תשריט המושכר;

1.3.2 **נספח מס' 2 לחוזה -** נוסח ערבות השכירות;

1.3.3 **נספח מס' 3 א' לחוזה -** אישור ביטוח עבודות השוכר;

1.3.4 **נספח מס' 3 ב' לחוזה -** אישור ביטוחי הקבע של השוכר;

1.3.5 **נספח מס' 4 לחוזה -** הוראות חוק עבודת הנוער, תשי"ג-1953;

1.3.6 **נספח מס' 5 לחוזה -** הסכם חברת הניהול של דיזנגוף סנטר בע"מ;

1.3.7 **נספח מס' 6 לחוזה -** חוברת נהלים של חברת הניהול של דיזנגוף סנטר בע"מ.

1.4 כותרות המשנה בחוזה זה הינן לצורך התמצאות בלבד, הן אינן מהוות חלק מהותי מחוזה זה ולא תשמשנה לצורך פירושו.

1.5 תנאי המכרז ונספחיו והצעת המשתתף במכרז מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה. לצורך חוזה זה ובכל מקום בו נדרשת פעולה מטעם העירייה, ייעשה הדבר על ידי מנהל אגף נכסי העירייה או מי מטעמו.

.2 **הצהרות השוכר**

2.1 השוכר מצהיר, כי ראה ובדק את החלקה ואת המושכר, פיזית ומשפטית, לרבות מיקומם, סביבתם ומצבם, בדק את התכניות החלות על החלקה ועל המושכר ויעודם על-פי הדין והתב"ע החלה עליהם, וכי מצא את כל אלה מתאימים למטרותיו, והוא מוותר בזה על כל טענת אי התאמה מכל מין וסוג שהוא ועל כל טענת פגם, מום או ברירה אחרת ביחס לחלקה ו/או למושכר ובקשר לשימוש שהוא מתעתד לעשות בהם, כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.

2.2 השוכר מצהיר, כי בדק את כל הנתונים הקשורים לקבלת רישיון עסק מן הרשויות המוסמכות, לצורך השימוש במושכר וכל הגבלה ו/או אפשרויות השימוש במושכר על-פי הדין ועל פי הנחיות ונוהלי חברת הניהול; **ובכלל זה מצהיר השוכר, כי הוא מבין שהעובדה שהמשכיר היא העירייה, אין בה כדי לגרוע או לשנות מכל חובה ואחריות שחלות על-פי כל דין ונוהל בכל הנוגע להקמה והפעלה של עסק במושכר**.

2.3 השוכר מצהיר, כי כל העבודות הפנימיות שתבוצענה על ידו במושכר, ככל שתבוצענה, יהיו על-פי כל רישיון או היתר הדרושים על-פי דין ועל חשבונו והוצאותיו של השוכר בלבד, זאת מבלי לגרוע מחובתו של השוכר לקבל את הסכמת המשכיר ואת הסכמת חברת הניהול לביצוע כל העבודות הפנימיות כאמור, מראש ובכתב.

2.4 השוכר מצהיר, כי לא יהיה זכאי להשבת כל סכום שהוא אשר הוצא על ידו-בקשר עם ביצוע עבודות פנימיות במושכר כהגדרתן ו/או כל סכום אחר אשר שולם על ידו בקשר עם חוזה זה, אלא אם נאמר הדבר במפורש אחרת בחוזה זה.

2.5 השוכר מצהיר, כי לא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד המשכיר ו/או מי מטעמו, באשר לחלקה ו/או למבנה ו/או למושכר ו/או לסביבת המושכר והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום או אי התאמה, או פגם כלשהו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל הנתונים אשר נכללו ו/או צורפו למכרז ונספחיו ולחוזה זה ונספחיו בקשר עם החלקה ו/או המושכר, מובאים אך ורק לנוחות השוכר ואין המשכיר ו/או מי מטעמם, אחראים על דיוקם, או על שלמותם.

2.6 ידוע לשוכר כי המושכר נמצא בדיזינגוף סנטר וכי יחולו עליו כל הוראות והנחיות ונוהלי חברת דיזנגוף סנטר בע"מ ו/או חברת הניהול המנהלת את דיזינגוף סנטר , וכי עליו להישמע להוראותיהם והנחיותיהם ולפעול גם על פי הסכם הניהול שייחתם בין השוכר לבין חברת הניהול ו/או דיזנגוף סנטר בע"מ, שהעתקו מצורף **כנספח מס' 5** לחוזה זה, וכן לפעול על פי נוהלי חברת הניהול, שהעתקם מצורף **כנספח מס' 6** לחוזה זה.

2.7 השוכר מצהיר כי ידוע לו שבתקופת השכירות הינו אחראי לפיקוח על המושכר, לרבות מניעת השגות גבול, תפיסות ופינויים של פולשים ובכל מקרה אם יימצאו פולשים, הינו מתחייב לנקוט הליכים משפטיים נגדם על חשבונו בלבד. השוכר יודיע למשכיר מיידית על כל מקרה בו לדעתו קיימות השגות גבול או כניסת פולשים למושכר.

2.8 השוכר מצהיר כי לא ירשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין התשכ"ט-1969, או כל הערה אחת, לגבי זכויותיו על-פי חוזה זה.

2.9 השוכר מצהיר כי ישתמש במושכר בהתאם למטרת השכירות בלבד.

2.10 השוכר מצהיר כי הינו עוסק מורשה וכי הוא מנהל ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, או פטור מניהולם וכי יישאר עוסק מורשה וימשיך לנהל את ספריו על פי חוק למשך כל תקופת השכירות.

2.11 השוכר מצהיר, כי ידוע לו והינו מסכים לכך, שהצהרותיו על-פי חוזה זה ודמי השכירות על-פי חוזה זה, הוצהרו וחושבו (לפי העניין) גם תוך התחשבות בעבודות הפנימיות שיבוצעו על ידו, ככל שיבוצעו וקיום כל התחייבות אחרת שלו על-פי חוזה זה וכי לא תהיה לו כל טענה, דרישה, או תביעה להשבת עלות עבודות ההתאמה ו/או טענה, דרישה, או תביעה אחרת בגין ביצוע עבודות הפנימיות על-ידו והוא ישיב את המושכר לידי המשכיר בתום תקופת השכירות, או בתום תקופת האופציה, אם תמומש זכות הברירה על-ידי המשכיר, ללא כל תמורה שהיא מאת המשכיר בעבור עבודות הפנימיות ו/או כל השבחה אחרת שיערוך השוכר במושכר במהלך תקופת השכירות, ככל שיערוך.

2.12 השוכר מתחייב להפעיל את המושכר, במשך כל תקופת השכירות ובתקופת האופציה, ככל שתמומש, בהתאם לדין ולהנחיות ונהלי מנהל ההנדסה בעירייה, הרשויות המוסמכות וחברת הניהול.

2.13 השוכר מצהיר, כי ידוע לו שאינו רשאי להגיש כל בקשה שהיא לרישום כל זכות שהיא בקשר עם המושכר במרשם כלשהו. למשכיר בלבד נתונה הזכות הבלעדית לרישום כאמור ו/או לרישום כל החלטה בקשר עם הזכויות במושכר בלבד. מובהר, כי אי-מימוש זכות המשכיר לרישום כאמור, לא יקנו לשוכר זכות כלשהי לגבי המושכר.

2.14 השוכר מתחייב לדאוג לשמור על רמת ניקיון גבוהה הן במושכר והן בסביבתו וכי ידוע לו שעליו לפנות את האשפה בעצמו למתקני אשפה מוסדרים בסביבת המושכר, או בכל מקום אחר באזור וכפי שתורה העירייה, מעת לעת.

2.15 השוכר מצהיר כי כל השירותים אשר יינתנו על-ידו ו/או על-ידי מי מטעמו במושכר, יהיו בהתאם להוראות כל דין, לרבות (אך לא רק) חוק איסור הפליה במוצרים, בשירותים, ובכניסה למקומות בידור ולמקומות ציבוריים, תשס"א-2000.

2.16 השוכר מתחייב שלא לערוך כל אירוע במושכר ובסביבתו, ללא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב ו/או שלא בהתאם לנהלי חברת דיזנגוף סנטר בע"מ.

2.17 השוכר מתחייב שלא לעשות ו/או להתיר ו/או לאפשר, בין במישרין ובין בעקיפין, כל פרסום במושכר, למעט שם בית העסק, כמפורט בסעיף 7 לחוזה זה.

2.18 השוכר מצהיר, כי הוא מכיר את הוראות חוק עבודת הנוער, תשי"ג-1953, לרבות הוראות סעיפים 33 ו-33א' שלו, שהעתקו מצורף **כנספח מס' 4** לחוזה, והוא מתחייב לקיים את כל הוראותיו במהלך תקופת השכירות, על כל שינוי ותיקון שבוצע בו. הפרת הוראות חוק זה תיחשב הפרה יסודית של החוזה, ותקנה לעירייה, מבלי לגרוע מכל סעד אחר ו/או נוסף לו זכאית העירייה על פי חוזה זה או על פי כל דין, את הזכות לבטל את ההתקשרות עם השוכר.

2.19 סעיף 2 הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

3. מסירת החזקה במושכר

3.1 המשכיר ימסור את החזקה במושכר לידי השוכר, תוך 7 (שבעה) ימים ממועד חתימת העירייה על חוזה זה, על-פי תנאי המכרז, בכפוף לכך, שעד מועד זה מילא השוכר אחר כל התחייבויותיו על-פי חוזה זה, במלואן ובמועדן, הפקיד את ערבות השכירות כמפורט בסעיף 21 להלן, אישור ביטוחי השוכר כמפורט בסעיפים 16-17 להלן והפקיד המחאות בגין דמי השכירות לכל תקופת השכירות, כמפורט ובכפוף לאמור בסעיף 8 להלן (להלן: "**מועד מסירת החזקה**").

3.2 במעמד מסירת החזקה ייערך סיור במושכר על-ידי נציגי המשכיר ונציגי השוכר וייערך פרוטוקול של מצב המושכר במועד זה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").

3.3 במעמד מסירת החזקה במושכר לשוכר וכתנאי למסירת החזקה במושכר, יחתמו השוכר ונציג המשכיר על פרוטוקול המסירה.

3.4 מסירת החזקה במושכר לשוכר ו/או העמדתו לרשות השוכר ו/או חתימת השוכר על פרוטוקול המסירה, תהווה אישור וראיה מוחלטת לכך כי המושכר נמסר לחזקת השוכר, כמפורט בפרוטוקול המסירה ובהתאם להוראות המכרז וחוזה זה, וכי אין לשוכר כל תביעות או טענות כלפי המשכיר. למען הסר ספק, סירובו של השוכר לחתום על פרוטוקול המסירה, מכל סיבה שהיא, לא יגרע מן האמור לעיל בסעיף זה ויראו בחתימת המשכיר על פרוטוקול המסירה כמסירת החזקה במושכר לשוכר ועמידת המשכיר בהתחייבויותיו על-פי המכרז וחוזה זה.

3.5 אם לא יופיע השוכר לקבלת החזקה במושכר, במועד הודעת המשכיר, ייחשב תאריך זה כתאריך העמדת המושכר לרשותו בהתאם לחוזה זה והשוכר ייחשב כמאשר קבלתו לשביעות רצונו המלאה וממועד זה ואילך תחולנה עליו כל הוראות חוזה זה וכל ההתחייבויות בגינו, לרבות כל התשלומים החלים עליו על-פי חוזה זה, ללא יוצא מן הכלל, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאי המשכיר על-פי חוזה זה ו/או הדין.

3.6 במועד מסירת החזקה תבוצע על-ידי הצדדים קריאת מוני המים והחשמל. ככל שלא קיימים מונים אלו, יותקנו המונים על ידי השוכר ועל חשבונו.

4. **<u>תקופת השכירות</u>**

4.1 תקופת השכירות במושכר, הינה תקופה של חמש שנים (60 חודשים), שתחילתה במועד מסירת החזקה, בהתאם לפרוטוקול המסירה שיהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, דהיינו מיום _____לחודש _____ שנת 2022 (להלן: "**מועד תחילת תקופת השכירות**") וסיומה ביום _____לחודש _____ שנת_____. (להלן: " **תקופת השכירות**").

4.2 **<u>תקופת האופציה</u>**

4.2.1 למשכיר זכות ברירה (אופציה), להאריך את תקופת השכירות לתקופה של שלוש שנים נוספות (36 חודשים), ממועד סיום תקופת השכירות, דהיינו, מיום _____ לחודש ____ שנת _____ ועד ליום _____ לחודש ____ שנת _____ (להלן: "**תקופת האופציה הראשונה**"), כמו כן למשכיר זכות ברירה (אופציה), להאריך את תקופת השכירות לשנתיים נוספות (24 חודשים) מסיום תקופת האופציה הראשונה, דהיינו מיום ___ לחודש ___ שנת ____ ועד ליום _____ לחודש ____ שנת _____ (להלן - "**תקופת האופציה השנייה**". תקופת האופציה הראשונה ותקופת האופציה השנייה, תקראנה לבלן יחדיו: "**תקופת האופציה**"), והכל בתנאי חוזה זה. למען הסר ספק, משכה הכולל של תקופת השכירות, כולל תקופת האופציה, ככל שתמומש על-ידי המשכיר, הינה עשר שנים (120 חודשים).

4.2.2 ביקש המשכיר לממש את זכות האופציה, ייתן על כך הודעה בכתב לשוכר תשעים (90) ימים, לפני תום תקופת השכירות ו/או 90 ימים לפי תום תקופת האופציה הראשונה, בהתאמה (להלן: "**הודעת המשכיר**").

4.2.3 דמי השכירות בתקופת האופציה יקבעו בהתאם לאמור בסעיף 8.1.4-8.1.5 להלן.

4.2.4 בכפוף להודעת המשכיר, תקופת השכירות תוארך למשך תקופת האופציה על-פי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר וזאת, בהתקיים כל התנאים הבאים במצטבר:

4.2.4.1 השוכר הפקיד בידי המשכיר המחאות בגין דמי שכירות עבור מלוא תקופת האופציה, ערבות שכירות לתקופת האופציה ואישורי ביטוח לתקופת האופציה;

4.2.4.2 השוכר מילא, בתקופת השכירות, אחר כל התחייבויותיו בחוזה זה במלואן ובמועדן;

4.2.4.3 בתקופת האופציה יחולו כל תנאי חוזה זה בשינויים המחויבים.

4.2.5 השוכר מצהיר בזאת במפורש, כי נלקחה על ידו בחשבון העובדה, שתקופת השכירות לא תוארך, עקב אי מימוש זכות האופציה על-ידי המשכיר או עקב אי התקיימות תנאי כלשהו מבין כל התנאים המנויים לעיל וכי יהיה מנוע מלטעון כל טענה שהיא, לרבות בגין הפסד רווח, אם לא תוארך תקופת השכירות על ידי העירייה מכל סיבה שהיא ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, עקב אי התקיימות איזה מהתנאים הקבועים לעיל או מכל סיבה אחרת על פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

5. **<u>אי תחולת חוקי הגנת הדייר</u>**

השוכר מצהיר, מתחייב ומאשר בזה כי:

5.1 השוכר לא שילם, לא התכוון לשלם, לא נדרש לשלם ולא התחייב לשלם למשכיר סכום כלשהו, לא במישרין ולא בעקיפין, לא בכסף ולא בשווה כסף, בגין דמי מפתח, או כל תשלום אחר שהינו בגדר דמי מפתח, כי הוראות חלק ג' לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972, העוסק בדמי מפתח לא יחולו על השוכר, המושכר והחוזה, וכי עם פינוי המושכר לא יהיה השוכר זכאי לתבוע ו/או לקבל כל סכום שהוא או הטבה כלשהי בגין דמי מפתח או בגין מוניטין או באופן אחר כלשהו.

5.2 חוזה זה, השכירות על-פיו, השוכר והמושכר אינם ולא יהיו מוגנים על-ידי הוראות חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 ו/או על-ידי הוראות כל חוק שיבוא לתקן ו/או להחליף את החוק הנ"ל ו/או כל חוק אחר המעניק ו/או שיעניק לדיירים ו/או לשכירויות הגנה מסוג דומה להגנות על-פי חוקים כאמור והחוק הנ"ל כפי שיתוקן ו/או יוחלף כאמור וכל חוק אחר כאמור לעיל וכן כל תקנה ו/או הוראה ו/או חיקוק שחוקקו ו/או יחוקקו בעתיד על-פי כל חוק כאמור לא יחולו על השוכר, על המושכר ועל חוזה זה.

6. <u>מטרת השכירות והפעלת המושכר</u>

6.1 השוכר ישתמש במושכר, במשך תקופת השכירות ובמהלך תקופת האופציה ככל שתמומש, אך ורק למטרת השכירות, כפי שפורטה על ידו במסגרת הצעתו במכרז, כמפורט בנספח מס' 6 למכרז, שהינה _____ וזאת בהתאם להוראות החוזה, הסכם הניהול והוראות כל דין (להלן: "**מטרת השכירות**").

6.2 יודגש כי מטרת השכירות צריכה להיות במסגרת שימושים המאושרים בהתאם לאישור מחלקת רישוי העסקים בעירייה והמותרים בתב"ע שבתוקף ולחוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968 והתקנות ו/או צווים אשר הוצאו מכוחו ולכל דין אחר.

6.3 השוכר מתחייב שלא להשתמש במושכר לכל מטרה אחרת זולת מטרת השכירות ולנהוג במושכר במהלך העסקים הרגיל, במסגרת מטרת השכירות, כך שלא תהיה פגיעה במושכר על-פי דעת המשכיר ובכפוף להוראות חוזה זה, הסכם הניהול והוראות כל דין.

6.4 השוכר לא יהיה רשאי לשנות את מטרת השכירות, ללא הסכמת המשכיר או מי מטעמו, מראש ובכתב ובתנאים שיקבעו על-ידי המשכיר ועל-פי שיקול דעתו הבלעדי לשינוי מטרת השכירות.

6.5 סעיף 6 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

7. <u>שם בית העסק</u>

7.1 שם בית העסק יופיע בכל שלט, פרסום, עלון, חשבוניות, מסמכים רשמיים של בית העסק וכיו"ב.

7.2 שילוט כלשהו לרבות שילוט עם שם בית העסק, יוצבו בחזית ו/או על קירותיו החיצוניים של המושכר אך ורק ובכפוף לקבלת הסכמת חברת הניהול של דיזנגוף סנטר בע"מ ונהליה ובהתאם להסכמת המנהל. נתן המשכיר את הסכמתו מראש ובכתב להתקנת שלט מטעם השוכר ולמיקומו, יגיש השוכר כל בקשה שיש להגישה על-פי הדין, לצורך קבלת היתר שילוט מן הרשויות המוסמכות וכן יישא בכל אגרה ו/או היטל ו/או תשלום ו/או מס ו/או הוצאה הכרוכים בהתקנת השילוט והצבתו.

7.3 ככל ששילוט אשר יוצב על-ידי השוכר לא יתאם את האמור לעיל, רשאית העירייה וכן חברת הניהול של דיזינגוף סנטר לדרוש את הסרתו או התאמתו לאמור לעיל, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

8. **<u>דמי השכירות</u>**

8.1 השוכר מתחייב לשלם למשכיר דמי שכירות חודשיים כדלקמן (להלן: "**דמי השכירות**"):

8.1.1. בגין הצורך בביצוע עבודות התאמה, יהיה השוכר פטור מתשלום דמי שכירות למשך תקופה של שלושה (3) חודשים שתחל במועד מסירת החזקה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי למעט דמי השכירות יחולו על השוכר כל הוראות חוזה זה והתשלומים החלים עליו, החל ממועד מסירת החזקה.

8.1.2. מחלוף שלושה חודשים מתחילתה של תקופת השכירות ועד חלוף שלוש שנים מתחילתה של תקופת השכירות (דהיינו, משך 33 חודשים), יהיו דמי השכירות בסך אשר הוצע על ידי השוכר במסגרת הצעתו למכרז, דהיינו סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כחוק.

8.1.3. דמי השכירות החודשיים בשנה הרביעית ובשנה החמישית של תקופת השכירות, יהיו דמי השכירות בסך אשר הוצע על ידי השוכר במסגרת הצעתו למכרז, בתוספת 5%, דהיינו סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כחוק.

8.1.4. דמי השכירות החודשיים בתקופת האופציה הראשונה, אם תמומש, יהיו דמי השכירות בסך אשר הוצע על ידי השוכר במסגרת הצעתו למכרז, בתוספת 8%, דהיינו סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כחוק.

8.1.5. דמי השכירות החודשיים בתקופת האופציה השנייה, אם תמומש, יהיו דמי השכירות בסך אשר הוצע על ידי השוכר במסגרת הצעתו למכרז, בתוספת 13%, דהיינו סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כחוק.

8.2 לדמי השכירות בתקופת השכירות וגם בתקופת האופציה יתווספו הפרשי הצמדה למדד כמפורט בסעיף 8.6 להלן ומע"מ כחוק.

8.3 דמי השכירות ישולמו כל רבעון, ב-1 לחודש הראשון של כל רבעון בכל שנה בתקופת השכירות והן בתקופת האופציה, עבור שלושת (3) חודשי אותו רבעון מראש.

8.4 תשע עשרה (19) המחאות בגין דמי השכירות לכל תקופת השכירות יימסרו על-ידי השוכר למשכיר במועד חתימת החוזה וכתנאי לקבלת החזקה במושכר. סכום כל המחאה יהיה סך השווה בשקלים חדשים לפי שלושה מסכום דמי השכירות הנקובים בהצעת השוכר במכרז, בתוספת מע"מ כחוק. מועד פירעון ההמחאה הראשונה יהיה עם חתימת השוכר על החוזה, תאריכי הפירעון של שמונה עשרה (18) ההמחאות הנותרות יהיו ל-1 לחודש הראשון בכל רבעון בתקופת השכירות.

8.5 שישים (60) ימים לפני תחילת האופציה הראשונה ו/או תקופת האופציה השנייה ככל שתאושרנה, יפקיד השוכר בידי המשכיר שתיים עשרה (12) המחאות לצורך תשלום דמי שכירות לתקופת האופציה הראשונה ו/או שמונה המחאות (8) לצורך תשלום דמי שכירות לתקופת האופציה השנייה, בהתאמה. מועדי הפירעון של ההמחאות יהיו בהתאם לאמור בסעיף 8.3 לעיל. סכום כל המחאה יהיה בסך השווה בשקלים חדשים לשלושה (3) חודשי שכירות, לפי סכום דמי השכירות הרלוונטיים, כאמור בסעיפים 8.1.4-8.1.5 לעיל, בתוספת מע"מ כחוק.

8.6 לאחר תום כל שנת שכירות ו/או אופציה ככל שתהיה, ימציא המשכיר לשוכר חשבון לתשלום הפרשי ההצמדה עבור השנה שחלפה (להלן: "**דרישת התשלום**"). הפרשי ההצמדה בתוספת מע"מ, ישולמו תוך עשרה (10) ימים מהמועד הנקוב בדרישת התשלום.

8.7 לכל תשלום דמי שכירות יתווסף מע"מ כחוק, בשיעור שיהיה בתוקף, על-פי הדין, במועד תשלום דמי השכירות בפועל. מס הערך המוסף יחול על השוכר וישולם על-ידו למשכיר יחד עם תשלום דמי השכירות.

8.8 המשכיר מצהיר כי הינו מלכ"ר.

8.9 המשכיר ימסור לשוכר, עד המועד הקבוע בחוק לדיווח ולתשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי דמי השכירות למשכיר אשר נפרע בפועל, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ עבור אותו תשלום שנפרע בפועל.

8.10 תשלום דמי השכירות יבוצע במשרדי אגף נכסי העירייה וזאת, אך ורק בימי העסקים של הבנקים. חל מועד תשלום כלשהו ביום שאינו יום עסקים כאמור, אזי יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון שיבוא מיד לאחריו ושבו יהיו הבנקים פתוחים לעסקים. המשכיר יהיה רשאי אך לא יהיה חייב לקבל מהשוכר תשלום כלשהו על חשבון דמי שכירות לפני מועד פירעונו.

8.11 התחייבויות השוכר על-פי סעיפים 8.1 עד 8.10 לעיל הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

9. <u>תשלומים אחרים</u>

9.1 השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות והאופציה ככל שתהיה, בתשלום דמי ניהול, לדיזנגוף סנטר בע"מ ו/או לחברת הניהול, בהתאם להוראות חוזה זה וכמפורט בהסכם חברת הניהול ובחוברת הנהלים של דיזנגוף סנטר בע"מ, המצורפים <u>**כנספח מס' 5**</u> <u>**וכנספח מס' 6**</u> לחוזה (להלן: "**דמי הניהול**").

ידוע לשוכר והוא מסכים לכך כי במהלך תקופת השכירות יכול ויהיו שינויים ו/או עדכונים בגובה דמי הניהול ו/או בהוראות או תנאי הסכם חברת הניהול ו/או חוברת הנהלים של דיזנגוף סנטר בע"מ, הכל כפי שייקבע ע"י דיזנגוף סנטר בע"מ ו/או חברת הניהול.

9.2 השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות והאופציה ככל שתהיה, בכל תשלומי ארנונה, חשמל ומים וכן, כל מס אחר, אגרה, היטל ותשלומים אחרים, ממשלתיים ועירוניים, החלים ושיחולו עפ"י כל דין, על מחזיק ו/או שוכר במושכר ו/או בגין ו/או כתוצאה מניהול עסקו של השוכר במושכר, לרבות מסי עסקים, מס ו/או אגרת שלטים, תשלומים עבור רישיונות למיניהם, לרבות רישיון עסק ועוד ואלה יחולו על השוכר וישולמו על ידו.

9.3 השוכר יישא בכל תשלומי המיסים השונים, לרבות מע"מ אשר יחולו על המושכר בקשר עם חוזה זה ונספחיו, בין אם הינם חלים, על-פי הדין, על המשכיר ובין על השוכר.

9.4 הוטל תשלום כנ"ל בשל שנה שלמה שרק חלק ממנה נמצא בתחום תקופת השכירות או תקופת האופציה ככל שתהיה, ישלם השוכר חלק יחסי מן התשלום האמור. תשלומים כנ"ל ישולמו על-ידי השוכר במועד שנקבע לכך על-ידי הרשויות.

9.5 השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות והאופציה ככל שתהיה, בכל ההוצאות בגין טיפול, אחזקה שוטפת ותיקונים של המושכר, לרבות ניקיון פנים של המושכר, מערכות האינסטלציה הסניטרית והחשמלית וכל יתר המערכות של המושכר הנובעות מהשימוש שהשוכר עושה במושכר והכל באופן שהמושכר יישאר בכל עת, במצבו ביום מסירת החזקה במושכר ובהתאם להוראות חוזה זה, הסכם הניהול והנחיות חברת הניהול.

9.6 השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות והאופציה (ככל שתינתן), בכל ההוצאות והתשלומים השוטפים החלים על המושכר, לרבות תשלומים בגין צריכת מים, חשמל, טלפון, אינטרנט, כבלים וכיוצא בזה, ככל שיחולו.

9.7 לפי דרישת המשכיר, השוכר מתחייב להודיע בכתב לאגפים המתאימים בעיריית תל-אביב-יפו ולשאר הגופים הנוגעים לעניין, לרבות חברת הניהול, על חוזה שכירות זה ולדאוג לכך שכל חשבונות הארנונה ו/או המים ו/או הטלפון ו/או החשמל ו/או כל חשבון אחר המתייחס לתשלום ו/או מס ו/או דמי ניהול החלים על השוכר יוצאו לשוכר ועל שמו. בתום תקופת השכירות והאופציה ככל שתהיה יחזיר השוכר את אותם החשבונות לשם המשכיר או על כל שם שיורה לו המשכיר. לצורך ביצוע האמור בסעיף זה, מתחייבים השוכר ו/או המשכיר לחתום על כל טופס ו/או בקשה כלפי הגורמים הנ"ל, ככל שיידרש.

9.8 השוכר מתחייב להציג בפני המשכיר מפעם לפעם, על-פי דרישתו של המשכיר, את כל הקבלות או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו, התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה.

9.9 במקרה שהמשכיר ישלם, מכל סיבה שהיא, תשלום כלשהו אשר לפי הוראות החוזה חל תשלומו על השוכר - יהיה על השוכר להחזיר למשכיר, כל סכום שישולם על-ידו כאמור, מיד לפי דרישתו הראשונה, כשהוא צמוד למדד על-פי עקרונות ההצמדה כאמור בסעיף 8.2 לעיל, מיום הוצאתו על-ידי המשכיר ועד להחזרתו למשכיר על-ידי השוכר ובצרוף ריבית פיגורים.

9.10 להסרת ספק, מוצהר בזה במפורש שהעסק שינוהל על-ידי השוכר במושכר הינו עסק עצמאי של השוכר בלבד וכל ההוצאות שתהיינה כרוכות בו ו/או חלות עבורו תשולמנה על-ידי השוכר בלבד.

9.11 התחייבויות השוכר על-פי סעיפים 9.1 עד 9.10 לעיל (כולל) הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

10. <u>פיגור בתשלומים</u>

10.1 במקרה של פיגור על-ידי השוכר בתשלום דמי השכירות, או כל סכום אחר שהשוכר חייב לשלם למשכיר, תתווסף לסכום שבפיגור, ריבית הפיגורים על אותו סכום. הריבית תחושב עבור התקופה מן היום שבו היה על השוכר לשלם את הסכום שבפיגור ועד היום בו שילם אותו בפועל.

10.2 התייחס הפיגור לסכום ששולם על-ידי המשכיר לצד שלישי במקום השוכר, תחושב ריבית הפיגורים, עבור התקופה מהיום בו שילם המשכיר את הסכום שבפיגור לצד השלישי, ועד להחזרתו בפועל על-ידי השוכר, שילם המשכיר לצד השלישי, ריבית ו/או קנס פיגורים ו/או הוצאות בשל איחור השוכר בתשלום, יחשבו אלה כחלק מקרן החוב שעל השוכר להחזיר למשכיר.

פיגר השוכר בתשלום של סכום כל שהוא שעליו לשלם למשכיר בהתאם לחוזה זה, ייזקף כל סכום ששולם על-ידי השוכר ראשית על חשבון ריבית הפיגורים, אחר כך על חשבון הקרן. הייתה גבייתו של סכום כנ"ל כרוכה בהוצאות ו/או בשכר טרחת עו"ד מטעם המשכיר, ייזקף כל סכום שישולם כאמור ראשית על חשבון תשלום ההוצאות ו/או שכר טרחת עוה"ד ולאחר מכן לפי הסדר האמור לעיל.

10.3 אין ולא יהיה בהוראות סעיפים 10.1 ו- 10.2 דלעיל, או בקבלת ריבית פיגורים על-פי סעיף זה, כדי לפגוע בזכותו של המשכיר לקבל בנוסף לריבית הפיגורים הנ"ל גם כל סעד אחר שהמשכיר יהיה זכאי לו על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין בגין פיגור בתשלום כאמור ולא יהיה בקבלת ריבית הפיגורים כאמור משום ויתור מטעם המשכיר על זכותו לסעדים אלה.

10.4 פיגור חוזר, העולה על 7 (שבעה) ימי עסקים, בתשלום כל שהוא שעל השוכר לשלם למשכיר על-פי חוזה זה יחשב כהפרה יסודית של חוזה זה, המקנה למשכיר את כל הסעדים המוקנים לו על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין, בקשר להפרה יסודית של החוזה.

11. **<u>העברת זכויות</u>**

11.1 השוכר מתחייב:

11.1.1 לא להעביר חוזה זה ו/או כל חלק ממנו ו/או כל זכות הנובעת ממנו ו/או כל חבות הנובעת ממנו לאחר;

11.1.2 לא להשכיר לאחר את המושכר או חלק ממנו;

11.1.3 לא למסור לאחר את החזקה במושכר או בכל חלק ממנו;

11.1.4 לא למסור את ניהול המושכר ו/או הפעלתו לאחר;

11.1.5 לא להעניק לאחר כל זכות שהיא במושכר;

11.1.6 לא להרשות לאחר להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו;

11.1.7 יראו כהעברת זכויות במושכר אף את הפעולות או האירועים הבאים:

11.1.7.1 אם השוכר הוא תאגיד - העברת הזכויות המקנות שליטה בתאגיד לצד ג'. לעניין זה תאגיד - לרבות שותפות בלתי רשומה.

11.1.7.2 צירוף שותף לשוכר בניהול העסק המופעל במושכר או בשימוש בו, בין מכוח הסכם שותפות בכתב, ובין מכוח הסכם בעל פה.

11.1.7.3 העברת זכויות בין יחידי השוכר אם השוכר הוא יותר מיחיד אחד.

11.1.8 אין באמור לעיל לפגוע בזכותו של השוכר להעסיק עובדים מטעמו במושכר.

11.2 זכויותיו של השוכר מכוח חוזה זה, כולן או מקצתן, אסורות בשעבוד מסוג כלשהו או מדרגה כלשהי.

11.3 התחייבויות השוכר על-פי סעיפים 11.1 עד 11.2 דלעיל הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

11.4 המשכיר רשאי למשכן ו/או לשעבד ו/או להסב ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או להעביר את זכויותיו כולן או מקצתן על-פי חוזה זה, וכן לשתף כל גורם או גוף בשכירות כראות עיניו (להלן: "**הנעבר**"), ללא כל צורך בקבלת הסכמת השוכר, ובלבד, שזכויות השוכר על-פי חוזה זה לא תיפגענה, והכל באופן שימצא לנכון, על-פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט ובלי שיהיו לשוכר כל תביעות או דרישות או טענות כנגד העירייה בקשר לכך.

12. **<u>רישיונות</u>**

12.1. השוכר מתחייב לנהל את עסקו במושכר בהתאם למטרת השכירות ובהתאם לכל הרישיונות והאישורים הדרושים על-פי כל דין מרשויות ו/או גופים ממשלתיים, עירוניים או אחרים, לרבות מכוח חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968 והתקנות והצווים מכוחו ולהשיג על חשבונו ועל אחריותו כל רישיון ואישור כאמור טרם הפעלת כל עסק במושכר, כולו או חלקו, התחייבויות השוכר על-פי סעיף זה הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

12.2. על השוכר מוטלת האחריות המלאה בכל הקשור בטיפול בנגישות המושכר וביצוע כל התאמות הנגישות, ככל שהן נדרשות, לרבות התאמות שנדרש להן היתר בניה, כמתחייב מחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 וכל חוק ו/או תקנה הנובעים ממנו, והכל על חשבונו והוצאותיו.

12.3. למען הסר ספק, מודגש במפורש כי האחריות לקבלת כל אישור ורישיון כאמור, חלה על השוכר בלבד וכי אי קבלת אישור ו/או רישיון כאמור או שלילתם ממנו לא יקנו לשוכר כל זכות לבטל את חוזה השכירות או לסיים את השכירות לפני תום תקופת השכירות על-פי חוזה זה.

12.4. על השוכר לדאוג במשך כל תקופת השכירות לחידוש הרישיונות והאישורים הדרושים, כך שהפעלת המושכר והעבודה בו תתנהל בהתאם להוראות כל דין הנוגע לכך ובהתאם לתנאי כל רישיון ו/או הוראות ו/או תקנות שתוצאנה מזמן לזמן על-ידי רשות מוסמכת כלשהי, ביחס או בקשר לעסק המתנהל במושכר.

12.5. לא החל השוכר את פעילותו עם מסירת החזקה, בין היתר מסיבה שלא קיבל רישיון הדרוש על-פי סעיף זה דלעיל, יחולו על השוכר כל ההוראות הכלולות בחוזה זה ואי קבלת רישיון כאמור לא יהא בה סיבה להפרת התחייבות מהתחייבויות השוכר.

12.6. השוכר בדק ומכיר את הוראות הדין, בקשר עם הפעלת המושכר ואלה הינם בהתאם למטרת השכירות, לרבות, הסכם הניהול והנחיות חברת הניהול המצורפים כנספחים 5 ו-6 לחוזה זה, וכן הנחיות כל רשות מוסמכת אחרת, דרישות העירייה לרבות, אך לא רק, מינהל ההנדסה בעירייה, הג"א, מחלקת התברואה, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והוא לקח את הדרישות הנ"ל בחשבון בעת הגשת הצעתו למכרז וחתימת החוזה.

12.7. אם רשות מוסמכת כלשהי התנתה את הוצאת הרישיון להפעלת העסק של השוכר במושכר, בביצוע שינויים בתוך המושכר, יהיה על השוכר לבקש הסכמת המשכיר מראש ובכתב והן את הסכמת חברת הניהול מראש ובכתב לביצוע כל שינוי כזה. המשכיר וחברת הניהול, כל אחד בנפרד, יהיו זכאים להסכים או לא להסכים לכל שינוי כנ"ל. הסכים המנהל ו/או חברת הניהול לשינוי, יהיה השוכר רשאי לבצעו על חשבון השוכר בתנאים שהותנו על-ידי המנהל ו/או חברת הניהול, ככל שהותנו.

12.8. השוכר מצהיר בזאת כי הוא בקיא בעסקו ובתנאי רישויו וכי בטרם הגשת הצעתו למכרז ולפני חתימתו על חוזה זה ניתנה לו ההזדמנות לבדוק וכי בדק בפועל את התאמת המושכר למטרת השכירות ואת האפשרות לקבלת רישיון או רישיונות הדרושים להפעלת מטרת השכירות במושכר כפי שהוא, וכי מצא את המושכר מתאים למטרת השכירות.

12.9. השוכר מוותר בזאת מראש ובמפורש על כל טענת אי-התאמה, ועל טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם לאחר ראיה, ו/או על טענת ברירה אחרת כלשהי בגין המושכר ושכירתו והתאמתו לצרכי השכירות.

12.10. סעיף 12 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

13. **<u>החזקת המושכר והשימוש בו</u>**

13.1. השוכר מתחייב:

13.1.1. להחזיק ולתחזק באופן שוטף במשך כל תקופת השכירות ותקופת האופציה, אם תמומש, את המושכר ואת מערכותיו ומתקניו, ולקיימם במצב טוב ומתוקן, בהתאם להוראות חוזה הניהול בכלל והוראות סעיפים 4 ו-7 על תתי סעיפיהם בחוזה הניהול בפרט, וכן בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו, ובהתאם להנחיות והוראות המשכיר ו/או מי מטעמו;

13.1.2. להשתמש במושכר, שימוש רגיל וסביר התואם את מטרת השכירות ולשמור שמירה מעולה עליו;

13.1.3. לנהל את עסקו אך ורק בתחומי המושכר וזאת בצורה שלא תהווה מפגע או מטרד לשכנים ולסביבה;

13.1.4. לא לעשות ו/או להימנע מכל פעולה או מחדל אשר יש בהם כדי לפגוע במושכר ו/או במערכותיו;

13.1.5. להודיע למשכיר ולחברת הניהול על כל פגם, נזק או קלקול שנגרם למושכר ו/או למערכותיו מיד משנודע לו על כך;

13.2. מבלי לגרוע מחובתו של השוכר לבצע פעולות כאמור בסעיף 13.1 דלעיל ומבלי שהדבר יתפרש כחובה המוטלת על המשכיר, יהיה המשכיר רשאי (אך לא חייב) לבצע במושכר כל תיקון כאמור, ובמקרה כזה יהיה השוכר חייב להחזיר למשכיר, מיד עם קבלת דרישה בכתב, את כל הסכומים שהוציא המשכיר לביצוע תיקונים אלה, בהתאם לחשבוניות שיציג המשכיר.

13.3. השוכר מתחייב להקפיד על ניקיון המושכר וסביבת המושכר ולנהל את עסקו אך ורק בתחומי המושכר ולא לגרום כל מטרד, רעשים, ריחות, זעזועים, זוהמה ועשן. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר מתחייב לדאוג לקיום רמת ניקיון גבוהה במושכר ובמתקניו ומסביב לו ולמנוע כל הצטברות של אשפה על-ידי פינויה המיידי למתקני האשפה שתוכננו למושכר ולקיים בקפדנות מירבית כל חיקוק ו/או הוראה של משרד הבריאות ו/או כל רשות אחרת ו/או של המשכיר ו/או חברת הניהול, אשר עניינם שמירה על רמת תברואה וניקיון נאותים במושכר ובסביבתו ו/או מניעת מפגעים במושכר.

13.4. השוכר מתחייב שלא לתלות שלטים כל שהם או מודעות כל שהן על חזית המושכר, או על איזה קיר חיצוני של המושכר, מבלי לקבל לכך הסכמת המשכיר ו/או חברת הניהול בכתב ומראש ומתחייב לנהוג בהתאם לקבוע בנושא בסעיפים 4.3.12 ו- 4.3.13 לחוזה הניהול והנחיות חברת הניהול לדייר חדש. נתן המשכיר ו/או חברת הניהול את הסכמתו מראש ובכתב להתקנת שלט מטעם השוכר, יגיש השוכר למשכיר כל בקשה שיש להגיש על-פי הדין, לצורך קבלת היתר שילוט מן הרשויות המוסמכות. לאחר קבלת אישור המשכיר לבקשת השילוט, יגישה השוכר לרשויות המוסמכות ויישא השוכר בכל ההוצאות הכרוכות בהתקנת השלט ובכל האגרות והמסים הקשורים בהצבתו.

13.5. אנטנות למיניהן לא יותקנו במושכר אלא בהסכמת המשכיר וחברת הניהול של דיזינגוף סנטר מראש ובכתב, ובתנאים שייקבעו על-ידן.

13.6. באחריות השוכר לרהט את המושכר, על חשבונו והוצאותיו, בכל הציוד הדרוש לצורך ניהול והפעלת עסקו במושכר (להלן: "**ריהוט וציוד השוכר**"). בתום תקופת השכירות ו/או האופציה, ככל שתחול, השוכר מתחייב לפנות את ריהוט וציוד השוכר ולהשאיר את המושכר נקי, מסויד וצבוע.

13.7. השוכר מתחייב שלא לעשות ו/או להתיר ו/או לאפשר, בין במישרין ובין בעקיפין, כל פרסום במושכר, למעט שם בית העסק, כמפורט בסעיף 7 לחוזה זה ובהתאם לנהלי חברת הניבול של דיזנגוף סנטר.

13.8. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר ו/או לנציגו ו/או לחברת הניהול לבקר במושכר בכל עת סבירה ובמידת האפשר לאחר תיאום מראש, על מנת לעשות את הפעולות ולנקוט באמצעים הקבועים בחוזה זה או בכל דין המצריכים כניסה למושכר.

13.9. השוכר מתחייב לקיים את הוראות המשכיר ו/או חברת הניהול והוראות הרשויות המוסמכות הקשורות לסדרי ונהלי כיבוי אש ומניעת שריפות, הג"א בטיחות ובטחון, וירכוש על חשבונו, על-פי הוראות הגופים דלעיל, את כל ציוד המניעה והבטיחות הדרוש לשם יישום ושמירת ההוראות דלעיל, לרבות ברזי שריפה ומתקני הג"א.

13.10. השוכר מתחייב למלא ולבצע כל הוראה של חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למושכר או החזקתו או השימוש בו, ולא לעשות ולא להרשות שייעשו במושכר או בקשר אליו כל דבר שהוא אשר עלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות למשכיר, לחברת הניהול או לכל צד ג' שהוא בתחומי המושכר.

13.11. השוכר יהיה אחראי כלפי המוסדות והרשויות הממשלתיים העירוניים לשלם גם כל קנסות שהם עקב אי קיום הוראות הנ"ל, כולן או חלקן.

13.12. השוכר מתחייב לפצות את המשכיר ולשפותו בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו למשכיר בשל תביעה שתוגש נגד המשכיר, בין פלילית ובין אזרחית, ובשל הצורך להתגונן בפני תביעה כנ"ל - ככל שתביעה כאמור נובעת מאי מילוי או מהפרה של התחייבות השוכר לעיל. המשכיר לא יהיה אחראי אחריות אזרחית ו/או פלילית לכל מקרה של ביצוע עבירות ו/או הפרות חוק במושכר למעט אם המעשה או המחדל נעשה על-ידי המשכיר, או מי מטעמו.

13.13. השוכר יישא בעצמו בכל תשלום, היטל, קנס ו/או עונש שיוטל בגין ניהול העסק ו/או השימוש במושכר על-ידי השוכר ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או לקוחותיו ללא היתר או תוך חריגה מהיתר, או בניגוד לכל דין, בין אם יוטל על המשכיר ובין אם יוטל על השוכר.

13.14. שום דבר מהאמור בחוזה זה וכן, שום מעשה או אישור או הסכמה מטעם המשכיר לא יחשב כהרשאה של המשכיר לשוכר להשתמש במושכר ו/או לנהל בו עסקים מבלי היתר ו/או חריגה ממנו ו/או בניגוד לכל דין.

13.15. סעיף 13 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

14. **<u>איסור ביצוע שינויים במושכר</u>**

14.1. השוכר מתחייב, כי יבוצעו על-ידיו עבודות פנימיות (ככל שיבוצעו) אך ורק בהתאם להסכמות המנהל וחברת הניהול מראש ובכתב ולשביעות רצונם המלא.

14.2. השוכר מתחייב שלא לבצע ולא להרשות לבצע כל שינויים, שיפורים, שיפוצים או תוספות במושכר או בכל חלק ממנו, ללא קבלת הסכמת המנהל והסכמת חברת הניהול מראש ובכתב.

14.3. המנהל יהיה רשאי למנוע את ביצועה של כל תוספת או שינוי כנ"ל שלא קיבל את אישורו מראש ובכתב, להרוס כל שינוי ו/או תוספת, או להורות לשוכר להשיב את המצב לקדמותו, לאחר שנתנו התראה על כך בכתב לשוכר ארבעה עשר (14) ימים מראש. השוכר מתחייב כי במידה והמנהל ינצל זכותו לפעול כאמור, ישלם השוכר למשכיר לפי דרישתו הראשונה של המנהל את הוצאות הסילוק, ההריסה או הבניה כאשר חשבונות המשכיר ביחס לסכומים אלה יחייבו את השוכר ללא ערעור.

14.4. מבלי לפגוע באמור לעיל, המנהל יהיה רשאי לקבוע, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, האם תוספות שנעשו, בין ברשות ובין שלא ברשות, יוסרו בתום תקופת השכירות או האופציה ככל שתהיה, או שייוותרו בבעלותו הבלעדית של המשכיר, ללא כל תמורה בגינם לשוכר.

14.5. ניתנה הסכמת המשכיר וחברת הניהול בכתב לבקשת השוכר או ביצוע שינויים או הריסה כלשהם, לאחר מועד מסירת החזקה במושכר, יבוצעו שינויים אלה או ההריסה בנוכחות חברת הניהול ו/או בנוכחות המשכיר ובפיקוחו, או בהיעדרו, אם אישר זאת המשכיר בכתב לשוכר, טרם ביצוע השינוי או ההריסה. השוכר יישא בעלות הפיקוח וכל ההוצאות הנלוות לכך.

14.6. סעיף 14 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

15. **<u>אחריות השוכר</u>**

15.1. העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים, לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא, לכל נזק ו/או פגיעה שייגרמו לשוכר ו/או לרכושו ו/או לעסקו ו/או למי מטעמו ו/או לכל אדם אחר שיימצא בנכס, אלא אם כן הנזק ו/או הפגיעה נגרמו בזדון בידי העירייה ו/או כל הפועל מטעמה לרבות תאגידים עירוניים, והשוכר מוותר בזה על כל תביעה, טענה ודרישה בגין נזק ו/או פגיעה כאמור כלפי העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים, החורגת מאחריותם כאמור לעיל.

15.2. השוכר יישא באחריות בלעדית כלפי העירייה לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו למושכר ו/או לתכולתו ו/או לכל אדם ו/או תאגיד, לרבות לעובדי השוכר ו/או לעירייה ו/או לכל הפועל מטעם העירייה, לרבות תאגידים עירוניים ו/או לציבור לקוחות השוכר ו/או למבקרי המושכר ו/או לכל אדם אחר, אשר ייגרמו על-ידי השוכר ו/או על-ידי מי מטעמו (ולרבות על-ידי עובדיו ו/או ציבור לקוחותיו ו/או קהל המבקרים במושכר ו/או קבלנים ו/או ספקים ו/או יועצים מטעמו) ו/או אשר באחריותו מכוח הוראות חוזה זה, והכל בקשר עם המושכר, ניהול עסקי השוכר במושכר ו/או החזקה במושכר ו/או השימוש במושכר ו/או מכל פעולה אחרת של השוכר ו/או עובדיו ו/או לקוחותיו ו/או קהל המבקרים במושכר ו/או קבלנים ו/או ספקים ו/או יועצים מטעם השוכר ו/או מי מטעמם. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהתחייבויות השוכר כלפי צדדים שלישיים על-פי כל דין.

15.3. כל פעילות שתתקיים במושכר תיעשה באחריותו הבלעדית של השוכר, ולעירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים לא תהא כל אחריות לפעילות כלשהי כאמור. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, השוכר יהיה האחראי הבלעדי לכל נזק ולכל אחריות עקב הפרתן או אי קיומן במלואן של הוראות כל דין ו/או רישיון ו/או היתר בקשר עם השימוש במושכר.

15.4. השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים, בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או חיוב שהם עלולים להתחייב לשלם או שיאלצו לשלם או שישלמו, לרבות במסגרת תביעה אזרחית או פלילית שתוגש נגדם, בגין כל נזק אשר הינו באחריותו של השוכר לפי חוזה זה ו/או על-פי כל דין, וכן בגין כל ההוצאות אשר העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים נשאו בהן לשם התגוננות מפני דרישה ו/או תביעה בגין האמור, לרבות שכר טרחת עו"ד, והכל תוך 30 (שלושים) ימים ממועד קבלת דרישתם הראשונה בכתב של העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים. העירייה תודיע לשוכר אודות קבלת כל תביעה ו/או דרישה בגין האמור, בסמוך לאחר קבלתה ותאפשר לשוכר, ככל שהדבר תלוי בה, לנהל את ההליך המשפטי בקשר לאמור.

15.5. השוכר מתחייב לחתום עם דיזנגוף סנטר בע"מ ו/או חברת הניהול על הסכם הניהול, המצ"ב **<u>כנספח מס' 5</u>** לחוזה זה, או על כל הסכם אחר בהתאם לנדרש, וכן מתחייב לערוך את כל הביטוחים המפורטים בהסכם הניהול ולדאוג לכך שגם העירייה תהיה מבוטחת נוספת בפוליסות, לרבות בפוליסת עבודות קבלניות, חבות מעבידים וצד שלישי ולדאוג כי הפוליסות יורחבו לשפות גם את עיריית תל אביב-יפו.

16. **<u>ביטוחי עבודות במושכר</u>**

16.1. בכפוף להוראות החוזה בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות במושכר **ואם תבוצענה עבודות כלשהן במושכר**, על-ידי השוכר או על-ידי מי מטעם השוכר, במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, על השוכר להמציא לידי העירייה את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף לחוזה זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כ**<u>נספח מס' 3 א'</u>** ("**אישור ביטוח עבודות השוכר**" ו-"**ביטוח עבודות השוכר**", בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר, ולעירייה תהא הזכות (אך

לא החובה) למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר, אם אישור ביטוח עבודות השוכר לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות[1].

16.2. על אף האמור לעיל, ביחס לעבודות במושכר שערכן אינו עולה על **250,000** ₪, רשאי השוכר שלא לערוך ביטוח עבודות קבלניות כאמור ובלבד שימציא את אישור עריכת ביטוחי הקבע של השוכר כהגדרתו להלן, אשר מפרט כי ביטוחי הקבע של השוכר כוללים כיסוי לעבודות האמורות.

17. **<u>ביטוחי קבע</u>**

17.1. בכל משך תקופת השכירות והאופציה (ככל שתחול), על השוכר לערוך ולקיים את הביטוחים כדלקמן:

17.1.1. **ביטוח תכולת הנכס** וכל רכוש אחר המובא למושכר על-ידי או עבור השוכר (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת לנכס שנעשו על-ידי השוכר או עבור השוכר ו/או שמומנו על-ידי השוכר (שלא באמצעות העירייה או מי מטעם העירייה), במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על-ידי כלי רכב, פגיעה על-ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכוכית וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי העירייה ו/או הבאים מטעמה ו/או תאגידים עירוניים, וכן כלפי שוכרים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים במושכר (יחדיו: "**בעלי הזכויות האחרים**"), אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר, או בחוזה המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במושכר נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן או נזק העלול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח אש מורחב; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

17.1.2. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של: 4,000,000 ₪ (ארבעה מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה[2]. הביטוח מורחב לכלול את העירייה בגין אחריותה כבעלת המושכר ו/או בגין אחריות שתוטל עליה עקב מעשה או מחדל של השוכר, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

17.1.3. **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות השוכר על-פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על-פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם-1980 כלפי עובדי השוכר בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו-20,000,000 ₪ (עשרים

---

[1] גבולות האחריות לאישור ביטוח עבודות:

היקף עבודות	פרק א- הרחבת רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים	גבול אחריות פרק ב
250,000	₪ 200,000	₪ 1,000,000
250,000-500,000	₪ 300,000	₪ 2,000,000
500,000-1,000,000	₪ 300,000	₪ 3,000,000
מעל 1,000,000	₪ 400,000	₪ 4,000,000

[2] גבולות האחריות יהיו בסכום השווה לסך 10,000 כפול שטח הנכס במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ-1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) ולא יעלה על 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.

מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לשפות את העירייה, אם נקבע לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי לעירייה ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר.

17.1.4. **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן רווח גולמי של השוכר [במפורש למעט אבדן דמי הרשאה, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) לעירייה] עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על-פי סעיף לעיל או למושכר, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 17.1.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 12 חודשים. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה בהתאם לתנאי הפוליסה. כן הביטוח מורחב לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של המפעיל עקב הפסקה באספקת זרם החשמל כתוצאה מסיכוני אש מורחב (למעט פריצה, שוד והרחבת כה"ס). למען הסר ספק, מובהר כי האמור לעיל בדבר הפסקה באספקת זרם החשמל חל גם ביחס לאספקת חשמל על-ידי העירייה. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי העירייה ו/או הבאים מטעמה ו/או תאגידים עירוניים וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים במבנה אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר, או בחוזה המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח אש מורחב; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

17.2. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, על השוכר להמציא לידי העירייה, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת ציוד כלשהו למושכר (זולת רכוש ו/או ציוד הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 16 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת הביטוח המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כ**נספח מס' 3 ב'** ("**אישור ביטוחי הקבע של השוכר**" ו-"**ביטוחי הקבע של השוכר**", בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת רכוש או ציוד כלשהו למושכר (זולת רכוש או ציוד הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 16 לעיל), ולעירייה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.

17.3. לשוכר הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש, במלואם או בחלקם, ואולם הפטור המפורט בסעיף 17.6 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

17.4. אם לדעת השוכר קיים צורך בעריכת ביטוח נוסף או משלים לביטוח עבודות השוכר או לביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף או המשלים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים, אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

17.5. על השוכר לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים 17.1.1 ו-17.1.4 לעיל, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שוויו של נושא הביטוח המבוטח על-פיהם.

17.6. השוכר פוטר את העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי ההפעלה שלהם או בכל חוזה אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה נכלל פטור מקביל כלפי השוכר, מאחריות

בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל השוכר לערוך בהתאם לפרק הרכוש בביטוח עבודות השוכר, סעיפים 17.1.1 ו-17.1.4 לעיל וכן ביטוחי הרכוש הנוספים כאמור בסעיף 17.4 לעיל (או שלשוכר הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי הפוליסה), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

17.7. בתום תקופת ביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר להפקיד בידי העירייה את אישור ביטוחי הקבע של השוכר בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על השוכר לחזור ביטוח וכל עוד חוזה זה בתוקף.

17.8. בכל פעם שמבטח השוכר יודיע לעירייה, כי מי מביטוחי הקבע של השוכר עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על השוכר לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

17.9. למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות השוכר על-פי חוזה זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר. על השוכר לקיים את כל התחייבויות השוכר על-פי החוזה גם אם יימנעו מן השוכר ביצוע עבודות, קבלת החזקה במושכר, הכנסת רכוש למושכר או פתיחת העסק במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.

17.10. לעירייה הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי השוכר, ועל השוכר לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בחוזה זה. זכות העירייה לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על העירייה או על מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על-פי חוזה זה או על-פי דין.

17.11. על השוכר למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על-ידי השוכר, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.

17.12. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של השוכר לפי החוזה ו/או על-פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את השוכר ממלוא החבות על-פי חוזה זה ו/או על-פי דין. לשוכר לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי העירייה או כלפי מי מטעמה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

17.13. על העירייה ומי מטעמה לא חלים כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים במושכר, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים במושכר בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי השוכר. חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.

18. **<u>פינוי המושכר ופיצוי בגין אי פינוי במועד</u>**

18.1. השוכר מתחייב בתום תקופת השכירות או בתום תקופת האופציה, אם תמומש, או בכל מקרה של ביטול או סיום השכירות, על-פי הוראות חוזה זה ונספחיו, מכל סיבה שהיא, להחזיר את המושכר לידי המשכיר כשהמושכר חופשי מכל אדם ומכל חפץ ללא כל השהייה או מניעה, וזאת, במצבו במועד מסירת החזקה ו/או במועד ביצוע עבודות פנימיות אם בוצעו כאלה, ולאחר שביצע ניקיון יסודי במושכר.

18.2. אם לא יפנה השוכר את המושכר ו/או לא יחזירהו לחזקתו הבלעדית של המשכיר, כאמור בסעיף 18.1 לעיל, במצב טוב כמפורט בסעיף 18.1 לעיל, הוא יהיה חייב לשלם למשכיר בשל התקופה מהמועד בו היה עליו לפנות את המושכר ועד לפינוי המושכר בפועל והחזרתו כאמור, את הסכומים הבאים:

18.2.1. סך השווה לכפל דמי השכירות, לכל יום של איחור, בצירוף מע"מ כחוק;

18.2.2. בנוסף, כל הוצאה שבה יישא המשכיר לצורך פינוי המושכר לרבות אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין.

18.3. הסכומים הנ"ל, יהוו דמי שימוש ראויים ו/או דמי נזק ו/או פיצויים מוסכמים, קבועים ומוערכים מראש על-ידי הצדדים בהתחשב בכל נסיבות העניין, אין ולא יהיה בתשלום על-פי הסעיפים לעיל, כדי להעניק לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במושכר ו/או לפגוע בכל זכויותיו האחרות של המשכיר על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין ובזכותו לתבוע את פינוי המושכר והחזרתו כאמור.

18.4. לפחות ארבעה עשר (14) ימים לפני מועד פינוי המושכר והחזרתו על יד השוכר למשכיר, תיערך בדיקה של המושכר על-ידי המשכיר בנוכחות נציג השוכר ונציג חברת הניהול ועל השוכר לתאם זאת מראש. המשכיר וחברת הניהול יערכו רשימת תיקונים שהשוכר חייב בהם על-פי הוראות חוזה זה והוראות הסכם הניהול, אם הוא חייב, לרבות תיקוני נזקים וקלקולים, הקשורים בהחזרת המושכר לקדמותו. הודעה על מועד הבדיקה תימסר לשוכר שבעה (7) ימים מראש.

18.5. לא תוקנו התיקונים הנ"ל על-ידי השוכר, עד תום שבעה (7) ימים מתום תקופת השכירות, יהא המשכיר רשאי לתקן את המושכר על חשבון השוכר. משך הזמן אשר יידרש לביצוע התיקונים, החל ממועד תום תקופת השכירות, יחשב לתקופה שבה פיגר השוכר בפינוי המושכר. השוכר ישלם למשכיר, עם דרישתו הראשונה, את מלוא ההוצאות ודמי התיקונים אשר המשכיר הוציא לשם הבאת המושכר למצב המתואר בסעיף 18.1 לעיל וכן את דמי השכירות בגין התקופה שבה בוצעו בפועל התיקונים כאמור.

18.6. בכל מקרה של אי פינוי המושכר על-ידי השוכר כאמור לעיל, יחשב השוכר וכל הבא או הנמצא במושכר מטעמו או ברשותו כמסיג גבול וכ"פולש טרי" למושכר והמשכיר יהיה זכאי להיכנס למושכר או לכל חלק ממנו, לתפוס את החזקה בו בכוח, לפנות מן המושכר כל אדם מטעם השוכר ו/או כל חפץ השייך לשוכר ולאחסנם על חשבון השוכר וזאת, מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאי המשכיר בגין אי פינוי המושכר, על-פי הוראות חוזה זה ו/או על-פי הדין.

השוכר מצהיר כי המשכיר ו/או מי מטעמו לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא לכל נזק מכל סוג שהוא, אשר ייגרם לשוכר, אם ייגרם נזק כזה, בשל כל פעילות שהיא הקשורה בפינוי המושכר על-פי הוראות חוזה זה, הציוד והרכוש מן המושכר ו/או אחסון הציוד והרכוש שנעשו עקב אי פינוי המושכר במועד והוא מוותר בזה על כל תביעה או טענה כלפי המשכיר בקשר עם ביצוע הפינוי כאמור.

18.7. סעיף 18 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

19. **<u>פינוי או נטישה מוקדמים</u>**

19.1. מובהר בזאת, שככל שתופסק הפעלת המושכר על-ידי השוכר למשך תקופה רצופה שתעלה על שישים (60) ימים, בכל עת במהלך תקופת השכירות ותקופת האופציה ככל שתהיה, מוקנית למשכיר הזכות לבטל חוזה זה בהודעה של ארבעה עשר (14) ימים מראש ובכתב וזאת, מבלי לגרוע או לפגוע בכל סעד או זכות להם זכאי

המשכיר, על-פי חוזה זה ו/או על-פי הדין. ניתנה הודעה על-ידי המשכיר על ביטול החוזה כאמור, יחולו ההוראות הקבועות בסעיף 23 להלן.

19.2. עזב השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות או לפני תום תקופת האופציה (אם מומשה), בין אם עשה זאת מרצונו החופשי, ובין אם התקיימה עילה לפינויו על-פי הוראות חוזה זה ובין אם מכל טעם אחר, וזאת ללא הסכמתו המפורשת של המשכיר בכתב ומראש, ישלם למשכיר את דמי השכירות החודשיים וכל יתר התשלומים החלים עליו מכוח חוזה זה (להלן: "**התשלומים**") עד לתום תקופת השכירות או תקופת האופציה, לפי העניין, כאילו המשיך להחזיק ולהשתמש במושכר.

19.3. התשלומים יחשבו כפיצויים מוסכמים ומוערכים מראש ואין בהם כדי לגרוע מזכות המשכיר לתבוע מהשוכר כל סעד אחר המגיע לו על-פי דין ו/או על-פי הוראות חוזה זה.

19.4. הוראות סעיף זה יחולו בין אם השכיר המשכיר את המושכר לאחר העזיבה ובין אם לאו.

19.5. במקרה של ביטול החוזה על-ידי המשכיר לא יראו ביטול זה כחל על הוראות סעיף זה, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהודעת הביטול ובלבד שהביטול נעשה באשמת השוכר.

19.6. הוראות סעיף זה לא יחולו בכל מקרה בו עזב השוכר את המושכר עקב הפרת החוזה על ידי המשכיר, בהפרה המזכה אותו בביטול חוזה זה והוא ביטלו כדין.

20. **<u>שלילת נציגות השוכר</u>**

20.1. שום דבר האמור בחוזה זה ו/או התנהגות הצדדים מכוחו, לא יפורשו כמסמיכים את השוכר להופיע בשם המשכיר או מטעמו, או המקנים לו מעמד של נציג המשכיר בעניין כל שהוא.

20.2. השוכר מצהיר ומאשר, כי כל העובדים אשר יבצעו מטעם השוכר את התחייבויותיו על-פי חוזה זה, הינם עובדיו של השוכר בלבד וכי הם יהיו נתונים להוראותיו, פיקוחו והשגחתו של השוכר. השוכר בלבד יישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהעסקתם, לרבות מיסים מכל מין וסוג שהוא, שכר עבודה, מס הכנסה, ביטוח לאומי, ניכויים וכל מס, או היטל, או מלווה וכל תשלום סוציאלי ואחר.

20.3. אין בחוזה זה, או בתנאי מתנאיו, כדי ליצור בין המשכיר לבין השוכר ו/או מי מטעמו, יחסי עובד - מעסיק.

21. **<u>ערבות השכירות</u>**

21.1. לשם הבטחת ביצוע התחייבויותיו של השוכר על-פי חוזה זה, לרבות הבטחת קיום כל התחייבויותיו על-פי חוזה זה על נספחיו, הבטחת הפינוי, תשלום דמי השכירות, במשך תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה, פיצויים וכל תשלום אחר שהשוכר התחייב לשלם ו/או החל על השוכר על-פי חוזה זה, ימציא השוכר למשכיר במועד חתימת חוזה זה על-ידיו וכתנאי למסירת החזקה במושכר או חלק ממנו, כתב ערבות בנקאית פיננסית אוטונומית בלתי מותנית וניתנת למימוש על-פי דרישה בלבד בסך של **80,000 ש"ח** (שמונים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כחוק, בנוסח המצורף **<u>כנספח מס' 2</u>** לחוזה זה (להלן: "**ערבות השכירות**"). השוכר מתחייב כי ערבות השכירות שתופקד כאמור תהיה בתוקף עד תום תשעים (90) ימים לאחר תום תקופת השכירות, והאופציה ככל שתמומשה.

21.2. על אף האמור לעיל, מוסכם כי השוכר יהיה רשאי להמציא ערבות שכירות כאמור לתקופה קצרה יותר שלא תפחת משנים עשר (12) חודשים ובלבד, שהשוכר ידאג

להארכת תוקף ערבות השכירות מעת לעת לפחות שלושים (30) ימים לפני מועד פקיעתה של ערבות השכירות הכל לשביעות רצונו של המנהל.

21.3. לא המציא השוכר ערבות שכירות חליפית או כתב הארכת ערבות השכירות במועד הנקוב לעיל, יהא המשכיר רשאי לחלט את ערבות השכירות וזאת תוך שבעה (7) ימים ממועד משלוח התראה בכתב לשוכר על כוונתו לעשות כן, והשוכר יהיה אחראי בלעדית לכל נזק והוצאה שתגרם לו עקב חילוט ערבות השכירות לרבות בגין עמלות בקשר עם הוצאת ערבות שכירות חדשה.

21.4. כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת ערבות השכירות לרבות עמלות וכל היוצא בזה יחולו על השוכר בלבד.

21.5. מבלי לפגוע בכל סעד או זכות המוקנים למשכיר על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין בגין הפרת חוזה זה על-ידי השוכר, יהא המשכיר זכאי לממש את ערבות השכירות בכל מקרה בו הופרה הוראה מהוראות חוזה זה על-ידי השוכר, ולגבות מתוך הסכום שיתקבל ממימוש ערבות השכירות כל סכום אותו חייב השוכר על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין, לרבות כל סכום פיצוי מוסכם, וזאת, ללא הודעה מוקדמת.

21.6. מומשה ערבות השכירות על-פי הוראות סעיף 21.5 לעיל, יהיה השוכר חייב להפקיד בידי המשכיר מיד על-פי דרישתו הראשונה בכתב, ערבות שכירות חדשה בתנאים זהים ובסכום זהה לערבות השכירות כמפורט לעיל. המשכיר יחזיר לשוכר כנגד הפקדת ערבות השכירות החדשה את יתרת הסכום שנשאר בידיו ממימוש ערבות השכירות לאחר ניכוי חובות השוכר. על ערבות השכירות החדשה שתופקד בהתאם להוראות סעיף זה יחולו כל הוראות חוזה זה המתייחסות לערבות השכירות.

21.7. מוסכם ומוצהר בזאת במפורש בין הצדדים כי אין במתן ערבות השכירות ו/או מימושה, משום ויתור מצד המשכיר על זכות לסעדים אחרים כנגד השוכר, בין אם אלה סעדים מפורטים בגוף החוזה ובין אם אלה סעדים העומדים למשכיר מכוח כל דין הקיים בעת חתימת החוזה או שיהיה קיים בישראל במועד ההפרה.

21.8. אי המצאת ערבות השכירות, לרבות אי הארכתה במועד ו/או אי השלמתה אם מומש חלקה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה על-ידי השוכר ותקנה למשכיר זכות לבטל את החוזה ו/או לדחות את תחילת השימוש במושכר עד להמצאת ערבות השכירות, מבלי שהדבר יגרע מחבויות השוכר על-פי החוזה, לרבות חובתו לתשלום דמי שכירות, וכל יתר התשלומים שעליו לשלם על-פי חוזה זה, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכיר על-פי חוזה זה ו/או על-פי דין.

21.9. השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן ערבות השכירות ו/או במימושה על-ידי המשכיר משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכיר, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותו לכל סעד אחר המוקנה לו על-פי חוזה זה או על-פי דין.

21.10. מימוש ערבות השכירות על-ידי המשכיר, כאמור, לא יעניק לשוכר כל זכויות שהן במושכר ואין בו משום ויתור או התנאה על איזה מזכויות המשכיר או מהתחייבויות השוכר על-פי הוראות חוזה זה והוא אינו בא במקום איזו מהן. כל סכום שחולט על-ידי המשכיר מתוך ערבות השכירות יופחת מסך כל חוב של השוכר למשכיר.

21.11. חולטה ערבות השכירות, כולה או חלקה, ייקבע סדר זקיפת חובות השוכר מתוך סכום ערבות השכירות, על-פי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר.

21.12. תשעים (90) יום לאחר תום תקופת השכירות או תקופת האופציה, בהתאמה ולאחר מילוי מלא של כל התחייבויות השוכר על-פי החוזה, לרבות התחייבויותיו

לפינוי המושכר, תשלום מלוא דמי השכירות, תשלום מסים, תשלום בגין ביצוע תיקונים במושכר, הוצאות וכל סכום אחר שעל השוכר לשלם על-פי הוראות חוזה זה והדין, יחזיר המשכיר את ערבות השכירות לשוכר.

21.13. סעיף 21 זה על כל תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

22. **<u>הפרות וסעדים</u>**

22.1. על הפרת חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, גם במקרים בהם מוקנים בחוזה זה סעדים או תרופות ספציפיים להפרה כזו, וזאת מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה או הוראות כל דין.

22.2. למרות האמור לעיל, השוכר מצהיר בזה כי הוא מוותר בזה על זכותו לסעד של צו מניעה זמני או קבוע נגד המשכיר בכל הקשור לפינוי המושכר בתום תקופת השכירות כמפורט בסעיף זה. כמו כן, השוכר מוותר בזה על כל זכות לקיזוז או לטענת קיזוז כנגד המשכיר בקשר עם הסכומים המגיעים ממנו למשכיר על-פי חוזה זה.

22.3. בכל מקרה בו יפר השוכר חוזה זה בהפרה יסודית ישלם השוכר למשכיר סך של 20,000 ₪ (עשרים אלף שקלים חדשים) כפיצוי מוסכם בגין ההפרה היסודית (להלן: "**סכום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה היסודית**"). המשכיר יהיה רשאי לנכות את סכום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה יסודית, מכל סכום שיגיע לשוכר מהמשכיר בכל זמן שהוא. כן יהא המשכיר רשאי לגבותם מהשוכר, בכל דרך חוקית אחרת לרבות על ידי מימוש ערבויות. למען הסר ספק מוצהר בזאת, כי אין בתשלום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה יסודית כשלעצמם, או בניכויים מהשוכר, משום שחרור השוכר מהתחייבויותיו על פי חוזה זה או כדי לגרוע מכל סעד אחר של המשכיר במקרה כזה לפי החוזה ולפי כל דין.

22.4. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של המשכיר לפיצויים בגין כל נזק ממשי שנגרם לו עקב הפרת החוזה על-ידי השוכר, לרבות הוצאות בגין הפסד דמי שכירות.

22.5. הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית, משקפים את הנזק המוערך והמשוער מראש הצפוי להיגרם כתוצאה מאיחור ו/או מהפרה יסודית כאמור, והם ייגבו ללא צורך בהוכחת קיומו של כל נזק, ומבלי לפגוע בכל תרופה אחרת לפי חוזה זה או לפי כל דין.

23. **<u>ביטול החוזה וסיומו מוקדם</u>**

מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המשכיר על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין, המשכיר יהיה זכאי לבטל את החוזה, למרות כל הוראה בדבר תקופת השכירות והשוכר יהיה חייב במקרה כזה לפנות את המושכר לאלתר או במועד שיקבע על-ידי המשכיר ולהחזיר את החזקה במושכר למשכיר כאמור בהוראות חוזה זה, בכל אחד מהמקרים הבאים:

23.1. השוכר הפר את החוזה בהפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה תוך שבעה (7) ימי עסקים, על אף שקיבל על כך התראה בכתב מאת המשכיר. ;

23.2. השוכר הפר את החוזה או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך מועד סביר שנקבע לתיקונה על-ידי המשכיר;

23.2.1. הוגשה בקשה לבית המשפט להסדר נושים מטעם השוכר, פירוק השוכר, להכרזתו כפושט רגל, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, כונס לחלק מהותי מנכסיו, עיקול חלק מהותי מנכסיו וניתן צו לפי הבקשה, או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה בתוך שלושים (30) יום מהגשתה לבית המשפט.

23.2.2. הוטל עיקול על נכסי השוכר, באופן שיש בעיקול כדי לפגוע באפשרותו לעמוד בהתחייבויותיו על-פי חוזה זה והכל במקרה שהעיקול לא בוטל תוך ששים (60) יום. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יראו בעיקול חשבון השוכר כעיקול שיש בו כדי לפגוע באפשרותו של השוכר לעמוד בהתחייבויותיו כאמור;

23.2.3. אם השוכר יקבל החלטת פירוק מרצון ו/או יינתן נגדו צו פירוק ו/או צו כינוס ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו לביצוע הסדר או פשרה עם נושיו או בעלי מניותיו ו/או צו אחר דומה במהותו לצווים אלה ו/או ימונה לשוכר מפרק זמני או קבוע ו/או כונס נכסים זמני או קבוע ו/או מנהל מיוחד ו/או נאמן ו/או כל בעל תפקיד אחר הדומה במהותו לאלה ו/או ימחק שמו של השוכר מרישום כלשהו המתנהל על-פי דין ו/או - אם תוגש בקשה על-ידי השוכר למתן צו כאמור לעיל או למינוי בעל תפקיד כאמור לעיל;

23.2.4. אם תוגש נגד השוכר בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, כאמור לעיל, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך שישים (60) יום ממועד הגשתה;

23.2.5. ניתן לבקשת צד ג', נגד השוכר צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך שלושים (30) יום ממועד הינתנו;

23.2.6. השוכר המחה ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, ללא אישור המשכיר, בניגוד להוראות חוזה זה;

23.2.7. השוכר בא בדברים עם נושיו לשם הסדר חובות כללי מפאת אי יכולת פירעון;

23.2.8. השוכר חדל בפועל מלנהל עסקיו או מלבצע את התחייבויותיו עפ"י חוזה זה;

23.3. סעיף 23 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית שלעל-פי חוזה זה.

24. **<u>סמכות שיפוט</u>**

מוסכם בזה על הצדדים כי לבית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו תהיה סמכות השיפוט הבלעדית בכל הנוגע לחוזה זה והנובע ממנו ולא לשום בית משפט אחר.

25. **<u>הדין החל</u>**

על חוזה זה ביצועו ופרשנותו יחול הדין הישראלי ללא כללי ברירת הדין שלו.

26. **<u>הוראות כלליות</u>**

26.1. חוזה זה מגבש את כל ההסכמות, ההבנות, ההתניות, ההצהרות, והכוונות שבין הצדדים ובא במקום כל מסמך ו/או טיוטה ו/או מצג ו/או הבטחה בין בכתב ובין בעל פה אשר נתנו במפורש או במשתמע על-ידי מי מהצדדים למשנהו לפני חתימת חוזה זה בנוגע לכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה.

26.2. עם חתימתו של חוזה זה המהווה את החוזה השלם והמחייב בין הצדדים, בטלים ומבוטלים כל חוזה ו/או זיכרון דברים ו/או הסכמה ו/או הצהרה ו/או פרוספקט ו/או הבטחה ו/או פרסום ו/או טיוטות קודמות של חוזה זה אשר נעשו, אם נעשו, על-ידי המשכיר, או נציגיו, או מי מטעמו והמשכיר לא יהא מחויב בגין איזה מאלה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, במקרה של סתירה בין האמור בחוזה זה לבין נספחיו, יגבר האמור בנספחים.

26.3. כל התנהגות, ארכה, ויתור, הרשאה, קבלת כספים, שינוי או עריכת חוזה חדש לא יהיה בהם כדי להצביע על כל כוונה מצד כלשהו, לוותר ו/או לשנות מכל זכות מזכויותיהם על-פי חוזה זה, ולא יהיה להם כל תוקף משפטי אלא אם הוויתור או השינוי נעשו במפורש, בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים.

26.4. הימנעות משימוש בזכות כלשהי של המשכיר ו/או של השוכר על-פי חוזה זה לא יהוו בשום מקרה כוויתור עליה או כבסיס לטענת מניעות או שיהוי כלפיהן.

26.5. הסכמה מטעם צד מהצדדים לסטייה מתנאי חוזה זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר. לא השתמש צד בזכות הניתנת לו על-פי חוזה זה במקרה מסוים אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה ו/או במקרה אחר דומה או שאינו דומה ואין להסיק מכך מסקנות על ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד. ויתור שנעשה בעניין אחד לא יהיה בו כדי ללמד גזירה שווה לעניין אחר.

26.6. כל תשלום החל על השוכר על-פי הוראות חוזה זה יפרע במועד שנקבע לו. לא נקבע לתשלום מועד פירעון בחוזה זה, ישולם במועד שנקבע לו על-פי חוק (אם קיימת הוראת חוק) או בתוך שבעה (7) ימים לאחר דרישתו הראשונה של המשכיר.

26.7. השוכר לא יהיה רשאי לקזז מסכומים שבתשלומם הוא חייב למשכיר זכויות או סכומים להם הוא זכאי מהמשכיר והשוכר מוותר בזה על זכות הקיזוז כאמור למרות האמור בכל דין. המשכיר יהא רשאי לקזז כל סכום אותו חב השוכר למשכיר וזאת מכל סכום מכוח כל הסכם שנחתם בין הצדדים, לרבות בדרך חילוט הערבות כולה או מקצתה.

26.8. אלא אם נאמר אחרת בחוזה זה, השוכר לא יהיה זכאי להתנות ביצוע כל תשלום או קיום התחייבויות על-פי חוזה זה בביצוע או קיום תחילה של התחייבות כלשהי של המשכיר.

26.9. שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בחוזה זה על נספחיו אינה באה לגרוע מתנאי או הוראה אחרת של חוזה זה כי אם להוסיף עליהם.

26.10. מוסכם בזאת בין הצדדים כי הוראות חוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971 לא יחולו על חוזה זה למעט הוראות החוק שעליהן לא ניתן להתנות.

26.11. אם ינותק או יופסק שרות כלשהו למושכר עקב אי תשלום חשבון או סכום כלשהו שתשלומו חל על-פי חוזה זה על השוכר, אזי יחולו הוצאות החיבור המחודש על השוכר וישולמו על ידו.

26.12. השוכר מתחייב להמציא למשכיר תוך שבעה (7) ימים ממועד דרישתו הראשונה, אישורים על תשלום כל הסכומים שתשלומם חל על-פי חוזה זה על השוכר.

26.13. המשכיר על-ידי באי כוחו יהיה רשאי להיכנס למושכר בכל עת, בתאום עם השוכר, על מנת לבדוק את מצב המושכר ואת קיום התחייבויות השוכר על-פי חוזה זה והשוכר מתחייב לאפשר למשכיר להיכנס למושכר כאמור וזאת לאחר שהמשכיר נתן לשוכר הודעה זמן סביר מראש.

27. **<u>כתובות והודעות</u>**

27.1. **<u>הודעות</u>**

27.1.1. כל הודעה שנמסרה ביד על-ידי צד למשנהו לנמען המצוין להלן - תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.

27.1.2. כל הודעה על ידי צד למשנהו שתשלח בפקס המצוין להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן - תחשב כמתקבלת על ידי הצד השני בעת השלחה, אם ההודעה נשלחה ביום עסקים ובשעות העסקים המקובלות ואם לא - תיחשב כמתקבלת ביום העסקים העוקב, והכל בתנאי שברשות השולח אישור בכתב על קבלתה, שבמקביל תשלח ההודעה בדואר רשום כאמור להלן.

27.1.3. כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום, על פי הכתובת המצוינת להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן - תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך 48 שעות ממועד השלחה.

27.2. **<u>כתובות הצדדים</u>**

27.2.1. **המשכיר - הנמען:** עיריית תל-אביב-יפו, באמצעות אגף נכסי העירייה, רחוב אבן גבירול 69 (כיכר רבין), תל-אביב-יפו.

27.2.2. **השוכר - הנמען:** _____

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
המשכיר	**השוכר**

<u>אישור (כאשר השוכר הינו תאגיד)</u>

אני הח"מ, עו"ד _____ המשמש כעורך הדין של השוכר, מאשר בזאת כי _____ ת"ז _____ ו-_____ ת"ז _____, אשר חתמו בפני על חוזה זה ונספחיו בשם השוכר, הינם מורשי החתימה המוסמכים מטעמו, וכי נתקבלה החלטה כדין על-ידי השוכר להתקשר בחוזה זה ולהסמיך את הנ"ל לחתום בשם השוכר על חוזה זה ונספחיו.

_____

....., עו"ד

מכרז פומבי מס' 208/2022

להשכרת והפעלת שטח של כ-400 מ"ר בדיזנגוף סנטר
<u>ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו</u>

<u>נספח מס' 1 לחוזה השכירות - תשריט מיקום המושכר</u>

נספח מס' 1 לחוזה השכירות

תשריט המושכר

מכרז פומבי מס' 208/2022

להשכרת והפעלת שטח של כ-400 מ"ר בדיזנגוף סנטר
ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו

נספח מס' 2 לחוזה השכירות - נוסח ערבות השכירות

נספח מס' 2 לחוזה השכירות

נוסח ערבות השכירות

לכבוד
עיריית תל-אביב-יפו
ככר יצחק רבין
תל-אביב-יפו 6416201
א.ג.נ.,

כתב ערבות (בש"ח)

כתב ערבות מספר:

מספר הערבות בבנק	תאריך	לשימוש העירייה
		מספר אסמכתא

הואיל ועל להמציא לכם _____ **(להלן: "הנערב")**

ערבות בנקאית בסך של **80,000** ₪ (שמונים אלף שקלים חדשים) כערובה לשכירת המושכר, כהגדרתו בחוזה השכירות, המצוי בקומה 3, בדיזנגוף סנטר, ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו והידוע כחלק מחלקה 209 בגוש 7092.

הרי תמורת הסכמתכם לקבל ערבותנו זאת, ועל-פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד הנערב עד סך של **80,000** ₪ כפי שיפורט בדרישתכם אלינו כאמור להלן:

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור, בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה.

ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על-פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא.

מוסכם בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על-ידינו.

תוקף הערבות עד תאריך _____ ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

פרטי הבנק

כתובת		
רחוב	מס' בית	עיר

שם ומס' סניף הבנק	קוד הבנק

בברכה,

שם פרטי ושם משפחה	תאריך	חתימה

36 02094 0 6.2013

מכרז פומבי מס' 208/2022

להשכרת והפעלת שטח של כ-400 מ"ר בדיזנגוף סנטר
<u>ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו</u>

<u>נספח מס' 3 א' לחוזה השכירות - נוסח אישור ביטוח עבודות השוכר</u>

נספח 3 א' - אישור ביטוח עבודות השוכר

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה	תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור
שם עיריית תל אביב – יפו ו/או **תאגידים עירוניים** ו/או חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות ו/או חברת הניהול	שם השוכר ו/או קבלנים ו/או **קבלני משנה**	דיזינגוף סנטר – רח' **דיזנגוף 45 תל אביב.**	☐קבלן הביצוע ☐קבלני משנה ☐שוכר ☒אחר : **בעל מקרקעין/ משכיר**
ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.		
מען : אבן גבירול 69 תל אביב	מען		

כיסויים

פרקי הפוליסה חלוקה לפי **גבולות אחריות** או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה סכום	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה) :					יש לעדכן סכומים בהתאם לשווי העבודות בפועל ולא פחות מהסכומים הנקובים בהערת שוליים מס' 1 בנספח הביטוח		**318** (מבוטח נוסף-מבקש האישור) **309** (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) **308** (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר : דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) **313**(כיסוי בגין נזקי טבע) **314** (כיסוי בגין פריצה ושוד) **316** (כיסוי רעידת אדמה) **328** (ראשוניות)
גניבה ופריצה						כלול	
רכוש עליו עובדים						₪	
רכוש סמוך						₪	
רכוש בהעברה						₪	
פינוי הריסות						₪	
צד ג'					יש לעדכן סכומים בהתאם לסכומים הנקובים בהערת שוליים מס' 1 בנספח הביטוח	₪	**318** (מבוטח נוסף- מבקש האישור) **302** (אחריות צולבת) **309** (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) **329** (רכוש מבקש האישור ייחשב רכוש צד ג') **315** (כיסוי לתביעות מל"ל) **312** (כיסוי בגין נזק משימוש בכלי צמ"ה) **322** (מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה) **328** (ראשוניות)
אחריות מעבידים					20,000,000	₪	**318** (מבוטח נוסף- מבקש האישור) **309** (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) **328** ראשוניות)
אחר							

**יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 1 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג') :
074- שיפוצים שכירויות והשכרות 096
ביטול/שינוי הפוליסה
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא **30 יום** לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.
חתימת האישור
המבטח :

מכרז פומבי מס׳ 208/2022

להשכרת והפעלת שטח של כ-400 מ״ר בדיזנגוף סנטר
ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו

נספח מס׳ 3 ב׳ לחוזה השכירות - נוסח אישור ביטוחי הקבע של השוכר

נספח 3 ב' - אישור קיום ביטוחי קבע	תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור
שם: המשכיר: עיריית תל אביב- יפו ו/או תאגידים עירונים קשורים	שם: השוכר: _____ ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה	☐נדל"ן ☐שירותים ☐אספקת מוצרים ☒אחר: שכירות בנכס המצוי בדיזנגוף סנטר, ברח' דיזנגוף 45 תל אביב.	☒משכיר ו/או חברת הניהול ☐שוכר ☐זכיין ☐קבלני משנה ☐מזמין שירותים ☐מזמין מוצרים ☐אחר: _____
ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.		
מען: אבן גבירול 69 תל אביב	מען:		

כיסויים

פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה: סכום	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה: מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
רכוש						₪	**309**(ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) **328**(ראשוניות) **308** (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) **311**(כיסוי אובדן תוצאתי עבור מבקש האישור) **313**(כיסוי בגין נזקי טבע) **314**(כיסוי בגין פריצה ושוד) **316**(כיסוי בגין רעידת אדמה)
אובדן תוצאתי							
צד ג'					יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 2 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות	₪	**302**(אחריות צולבת) **309**(ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) **315**(כיסוי לתביעות מל"ל) **321**(מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח- מבקש האישור) **322** (מבקש האישור מוגדר כצד ג') **328**(ראשוניות) **329** (רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג')
מעבידים					20,000,000	₪	**319** (מבוטח נוסף- היה וייחשב כמעבידם של מי מעובדי המבוטח) **309**(ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) **328**(ראשוניות)

**יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 1 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות

פירוט השירותים (בכפוף לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')*:

096- שכירויות והשכרות

ביטול/שינוי הפוליסה

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא **30 יום** לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח:

מכרז פומבי מס' 208/2022

להשכרת והפעלת שטח של כ-400 מ"ר בדיזנגוף סנטר
ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו

נספח מס' 4 לחוזה השכירות - הוראות סעיפים 33 ו-33א לחוק עבודת הנוער, תשי"ג-1953

נספח מס' 4 לחוזה השכירות

העתק הוראות סעיפים 33 ו-33א לחוק עבודת הנוער, תשי"ג-1953

1. **סעיף 33 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "העבדה מסכנת"** (תיקון: תשנ"ח, תש"ע)

(א) המעביד נער באחד מאלה –

(1) בניגוד להוראות סעיפים 2(א), (ב) ו-(ג), 2א או 4 או בניגוד להוראות היתר שניתן מכוחן;

(2) במקום ששר העבודה והרווחה קבע, בהתאם להוראות סעיף 5, כי עבודה של נער בו עלולה לסכנו;

(3) בעבודות, בתהליכי ייצור או במקומות עבודה ששר העבודה והרווחה אסר או הגביל העבדת נער בהם, בהתאם להוראות סעיף 6;

(4) בעבודה, שעל פי הקבוע בתקנות לפי סעיף 7 אין להעבידו בה בגילו;

(5) בניגוד להוראות סעיף 14,

דינו – מאסר שנה או קנס פי אחד וחצי מן הקנס הקבוע בסעיף 61(א)(2) לחוק העונשין, תשל"ז-1977 (להלן – חוק העונשין).

(ב) המעביד צעיר או מי שמלאו לו 18 שנה שחל עליהם לימוד חובה בניגוד להוראות סעיף 2(ב1), דינו – מאסר שנה או קנס פי אחד וחצי מן הקנס הקבוע בסעיף 61(א)(2) לחוק העונשין.

2. **סעיף 33א לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "העבדה אסורה אחרת"** (תיקון: תשנ"ח, תש"ע)

המעביד נער באחד מאלה -

(1) בניגוד להוראות סעיפים 11 או 12 או בניגוד להוראות היתר שניתן לפי סעיף 11א, שענינן בדיקות רפואיות;

(2) בניגוד להוראות סעיפים 20, 21, 22, 22א ו-24, או בניגוד להוראות היתר שניתן לפי סעיף 25, שענינן שעות עבודה ומנוחה;

(3) בניגוד להוראות היתר שניתן לפי חוק זה ושלא לפי סעיפים 2, 2א, או 4, לרבות הוראות בענין קביעת מספר מרבי של שעות עבודה, מנוחה שבועית, הפסקות בעבודה או עבודה בלילה.

דינו – מאסר שישה חודשים או קנס כאמור בסעיף 61(א)(2) לחוק העונשין.

3. **העתק הוראות סעיפים רלוונטיים:**

3.1 **סעיף 1 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "פירושים"** (תיקון: תשל"ג, תשנ"ח)

(א) בחוק זה –

"ילד" פירושו – מי שעדיין לא מלאו לו 16 שנה;

"צעיר" פירושו – מי שמלאו לו 16 אך עדיין לא מלאו לו 18 שנה;

"נער" פירושו – ילד או צעיר;

"הורים", לגבי נער, לרבות אפוטרופוס של הנער וכל מי שהנער נמצא ברשותו, בפיקוחו, או בהשגחתו;

"מפקח עבודה" פירושו – מפקח כמשמעותו בחוק ארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ד-1954;

"מפקח עבודה אזורי" פירושו – מפקח עבודה שנתמנה על ידי שר העבודה להיות מפקח עבודה אזורי;

"פנקס עבודה" פירושו – פנקס שהוצא על פי סעיף 28;

"רוכלות" או "התעסקות ברוכלות" פירושו – מכירה או הצעת מכירה, וכן שירות או הצעת שירות, ברשות הרבים, במקום ציבורי או מבית לבית.

(ב) לענין חוק זה רואים נער כמועבד ואת מי שהנער עובד אצלו רואים כמעבידו אם הנער עובד –

(1) אצל הוריו – בעבודה שהיא לצורך עסקם או משלח ידם, להוציא עבודה ארעית שלא בתעשיה ועבודה חקלאית במשק של ההורים;

(2) אצל אדם אחר, בכל עבודה, בין אם נתקיימו יחסי עובד ומעביד ובין אם לאו; לענין זה, "עבודה" – לרבות רוכלות;

(3) בכל מקום שהעבודה בו אינה לסיפוק צרכיו בלבד אף אם אינה לשם עסק או לשם ריווח, ובכלל זה במקום שהוכרז על ידי שר העבודה כמרכז להכשרה מקצועית לנערים המיועד להקנות מקצוע אגב עבודה מעשית.

(ג) לענין חוק זה יראו העסקת ילד בהופעה ציבורית, אמנותית או לצורכי פרסום, או בצילומים לצורכי פרסום, כאמור בסעיף 4, כהעבדה, אף אם לא נתקיימו בהעסקה יחסי עובד ומעביד, ואף אם ההעסקה היתה חד-פעמית, וזאת בין אם ההעסקה היתה בתמורה ובין שלא בתמורה; לענין זה, "העסקת ילד" – לרבות שיתופו.

3.2 **<u>סעיף 2 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "גיל עבודה"</u>** (תיקון: תשכ"ט, תשל"ב, תשל"ג, תשנ"ח, תש"ע)

(א) לא יועבד ילד שעדיין לא מלאו לו 15 שנה.

(ב) ילד שמלאו לו 15 שנה וחל עליו לימוד חובה לפי חוק לימוד חובה, תש"ט-1949 (בסעיף זה – לימוד חובה), לא יועבד אלא אם נתקיים אחד מאלה:

(1) הילד עובד כחניך כמשמעותו בחוק החניכות, תשי"ג– 1953;

(2) (בוטלה);

(3) ניתנה לגבי הילד הוראה לפי סעיף 5(ב)(1)(II) לחוק לימוד חובה, תש"ט-1949;

(4) מפקח מטעם משרד החינוך והתרבות אישר כי הילד השלים חינוך חובה בתקופה קטנה מתקופת הלימוד המתאימה לגילו.

(ב1) צעיר ומי שמלאו לו 18 שנה שחל עליהם לימוד חובה לא יועבדו בשעות הלימודים אלא בהתקיים לגביהם האמור בפסקאות (1), (3) או (4) שבסעיף קטן (ב).

(ג) שר העבודה רשאי להתיר העבדת ילד שמלאו לו 14 שנה וניתן לגביו פטור לפי סעיף 5 לחוק לימוד חובה, תש"ט-1949; היתר על פי סעיף קטן זה יכול להיות כללי או מיוחד.

(ד) (בוטל).

3.3 **<u>סעיף 2א לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "עבודה בחופשת לימודים"</u>** (תיקון: תשל"ב, תשנ"ה, תש"ע)

(א) ילד שמלאו לו 14 שנה, מותר להעבידו בתקופת חופשת לימודים רשמית, על אף האמור בסעיף 2, בעבודות קלות שאין בהן כדי להזיק לבריאותו ולהתפתחותו, הכל כפי שיקבע שר העבודה והרווחה בתקנות ובתנאים שיקבע, לרבות מספר השעות שמותר להעביד ילד כאמור; תקנות כאמור, או מקצתן, יכול שיחולו גם על העבדת ילד לפי סעיף 2(ג).

(ב) הוראות חוק החניכות, תשי"ג-1953, לא יחולו על העבדה כאמור בסעיף קטן (א).

3.4 **<u>סעיף 4 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "הופעות וצילומים"</u>** (תיקון: תשנ"ח, תש"ע)

(א) מבלי לגרוע מהוראות סעיף 2(א), אין להעביד ילד שטרם מלאו לו 15 שנים, בהופעה ציבורית, אמנותית או לצורכי פרסום, או בצילומים לצורכי פרסום.

(ב)[3] על אף הוראות סעיף קטן (א) וסעיף 2, רשאי שר העבודה והרווחה לתת היתר, לתקופה מוגבלת, להעבדתו של ילד פלוני או לתיווך להעבדתו של אותו ילד, בהופעה או בצילומים כאמור בסעיף קטן (א), ובלבד שלא יינתן היתר להעבדה כאמור בשעות הלימודים של הילד.

(ג) בסעיף זה, "הופעה" – לרבות הופעה מוקלטת ולרבות חזרות, לימוד או אימון לצורך ההופעה.

3.5 **<u>סעיף 5 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "איסור עבודה במקומות מסוימים"</u>**

(תיקון: תשנ"ה, תשנ"ח)

ילד, אף אם מלאו לו 15 שנה, לא יועבד במקום שקבע שר העבודה והרווחה, בין בדרך כלל ובין במיוחד, אם לדעתו עבודתו של ילד באותו מקום, עלולה לסכן את התפתחותו הגופנית, הנפשית או החינוכית בשל טיב העיסוק, מיקומו או בשל כל סיבה אחרת.

3.6 **<u>סעיף 6 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "עבודות אסורות"</u>**

שר העבודה רשאי לאסור או להגביל, בתקנות, העבדת ילד או צעיר בעבודות, בתהליכי ייצור או במקומות עבודה שהעבודה בהם עלולה לדעתו, לפגוע בבריאותם, שלומם או בהתפתחותם הגופנית, אף אם העבדתם אינה אסורה על פי הסעיפים הקודמים.

3.7 **<u>סעיף 7 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "גיל מיוחד לעבודות מסויימות"</u>**

שר העבודה רשאי לקבוע בתקנות, כי נער שעדיין לא הגיע לגיל פלוני לא יועבד בעבודה פלונית, אם לדעתו עלולה העבודה לפגוע בבריאותו, בשלומו או בהתפתחותו הגופנית, החינוכית, הרוחנית או המוסרית של הנער, אף אם העבדתו אינה אסורה על פי הסעיפים הקודמים.

3.8 **<u>סעיף 11 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "אישור רפואי להעבדה"</u>** (תיקון: תשנ"ח)

(א) לא יועבד נער אלא אם כן נבדק בדיקה רפואית, ורופא המשפחה שבדק אותו נתן אישור רפואי להעבדתו.

(ב) (1) בפרק זה, "עבודה המחייבת בדיקות התאמה" – עבודה ששר העבודה והרווחה קבע כי דרושה קביעה מקדמית רפואית על התאמתו הבריאותית של הנער לעבוד בה, וכן עריכת בדיקות רפואיות חוזרות לענין התאמתו הבריאותית לאותה עבודה;

(2) לא יועבד נער בעבודה המחייבת בדיקות התאמה אלא אם כן נבדק גם בידי רופא מורשה שקבע את התאמתו לעבודה כאמור ושנתן לו אישור רפואי על כך;

(3) אישור לפי פסקה (2) יהיה לעבודה מסוימת המחייבת בדיקות התאמה או לסוג עבודות בדומה לה מבחינת סיכון הבריאות והמאמץ הגופני הנדרש מהנער, ויכול הוא להיות מותנה בתנאים ומוגבל בזמן לשם ניסיון; האישור יירשם בפנקס העבודה של הנער.

3.9 **<u>סעיף 11א לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "עבודה זמנית"</u>** (תיקון: תשל"ג, תשנ"ח)

שר העבודה רשאי להתיר לנער, בכפוף להוראות סעיף 2, לעבוד תקופה שלא תעלה על שלושה חדשים בעבודה שקבע בהיתר, שאינה מסכנת את הבריאות ואינה כרוכה במאמץ גופני קשה, אם ניתן מאת רופא המשפחה

[3] סמכויות השר הועברו למנהלת מינהל ההסדרה והאכיפה במשרד התעשיה המסחר והתעסוקה: י"פ תשס"ח מס' 5815 מיום 5.6.2008 עמ' 3309.

אישור רפואי להעבדתו של הנער באותה עבודה; היתר לפי סעיף זה יכול שיהיה כללי או מיוחד.

3.10 **סעיף 12 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "בדיקה רפואית חוזרת"** (תיקון: תשנ"ח)

(א) נער העובד בעבודה המחייבת בדיקות התאמה ייבדק בידי רופא מורשה, במועדים ובתנאים שקבע שר העבודה והרווחה לגבי עבודה כאמור ולפחות אחת לשנה (להלן – בדיקה רפואית חוזרת).

(ב) על סמך דין וחשבון של הרופא המורשה שערך בדיקה רפואית חוזרת על פי סעיף זה, ירשום המוסד הרפואי המוסמך, בפנקס העבודה של הנער, כל הגבלה בעבודה וכל שינוי לרעה במצב בריאותו של הנער, ויביא אותם לידיעת ההורים, המעביד, לשכת העבודה לנוער כמשמעותה בחוק שירות התעסוקה, תשי"ט-1959, וכן לידיעת מפקח העבודה ומפקח החניכות האזורי כמשמעותם בחוק החניכות, תשי"ג-1953.

3.11 **סעיף 13 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "הודעה על תוצאות בדיקה רפואית"**

(תיקון: תשנ"ח)

(א) העלתה בדיקה רפואית על פי סעיפים 11(ב) ו-12 כי –

(1) (נמחקה);

(2) הנער אינו מתאים מבחינה רפואית לעבודה בה הוא מועבד;

(3) העבודה בה מועבד הנער משפיעה לרעה על מצב בריאותו –

ימסור המוסד הרפואי המוסמך הודעה בכתב למפקח עבודה אזורי.

(ב) מפקח העבודה האזורי ישלח העתק של ההודעה לאחד מהורי הנער, ואם נאמר בהודעה שהנער אינו מתאים לעבודה בה הוא מועבד, יישלח העתק גם למעבידו של הנער ולשכת העבודה הכללית שבאזורה הוא מועבד.

3.12 **סעיף 14 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "איסור העבדה לאחר קבלת הודעה"**

קיבל המעביד העתק הודעה בהתאם לסעיף 13, יחדל להעביד את הנער תוך עשרה ימים מיום קבלת ההודעה, או תוך זמן קצר יותר שנקבע על ידי מפקח העבודה האזורי, בעבודה שאליה מתייחסת ההודעה או בעבודה הדומה לה מבחינת סיכון הבריאות או המאמץ הגופני הנדרש מהנער.

3.13 **סעיף 20 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "יום עבודה ושבוע עבודה"** (תיקון: תשנ"ח, תש"ע)

(א) לא יועבד נער יותר משמונה שעות עבודה ליום וארבעים שעות עבודה לשבוע.

(א1) על אף הוראות סעיף קטן (א), במקום עבודה שמותר בו לעבוד יותר מ-8 שעות עבודה ליום, לפי סעיף 5(א) לחוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951, יכול שיועבד צעיר עד תשע שעות ליום עבודה, ובלבד ששבוע העבודה לא יעלה על 40 שעות עבודה.

(ב) ביום שלפני המנוחה השבועית וביום שלפני חג שהנער אינו עובד בו, בין על פי חוק ובין על פי הסכם או נוהג, לא יועבד נער יותר משבע שעות עבודה.

(ג) "שעות עבודה" פירושו – הזמן שבו עומד הנער לרשות העבודה לרבות הפסקות קצרות ומוסכמות הניתנות לנער להחלפת כוח ואויר ולרבות הפסקות לפי סעיף 22א, חוץ מהפסקות על פי סעיף 22.

3.14 **סעיף 21 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "שעות המנוחה השבועית"**

(א) לא יועבד נער במנוחה השבועית.

4. (ב) (1) המנוחה השבועית של הנער היא לפחות שלושים ושש שעות רצופות ותכלול – לגבי נער יהודי – את יום השבת;

5. (2) לגבי נער שאיננו יהודי – את יום השבת או את היום הראשון או את היום הששי בשבוע, הכל לפי המקובל עליו כיום המנוחה השבועית שלו.

5.15 **<u>סעיף 22 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "הפסקות"</u>**

(א) הועבד נער שש שעות עבודה ליום או למעלה מזה, תופסק עבודתו למנוחה ולסעודה, ¾ שעה לפחות, ובכלל זה תהיה הפסקה רצופה אחת של חצי שעה לפחות. ביום שלפני המנוחה השבועית וביום שלפני חג, ההפסקה היא של חצי שעה לפחות.

(ב) ההפסקה לא תעלה על שלוש שעות.

(ג) בשעת ההפסקה הנמשכת חצי שעה או יותר רשאי הנער לצאת מהמקום שבו הוא עובד, אלא אם היתה נוכחותו במקום העבודה הכרח לתהליך העבודה או להפעלת הציוד והשימוש בו, והנער נדרש על ידי מעבידו להישאר במקום העבודה; במקרה זה ייחשב זמן ההפסקה כחלק משעות העבודה.

5.16 **<u>סעיף 22א לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "הפסקה לשם שימוש בחדר שירותים"</u>** <u>(תיקון: תש"ע)</u>

(א) נער זכאי, במהלך יום עבודתו, להפסיק את עבודתו לשם שימוש בחדר שירותים, בהתאם לצרכיו.

(ב) (1) המעביד יוודא כי יש חדר שירותים תקין וראוי לשימוש העובדים, במקום העבודה או בקרבתו;

(2) על אף הוראות סעיף 44, הוראות שנקבעו לפי סעיף 20א(ב)(2) לחוק שעות עבודה ומנוחה, התשי"א-1951, יחולו גם לגבי תחולת הוראות פסקה (1).

(ג) אין בהוראות סעיף קטן (ב) כדי לגרוע מחובות המוטלות לפי כל דין לעניין חדרי שירותים, אלא להוסיף עליהן.

(ד) הוראות סעיף זה יחולו, לעניין מעביד ועובד, גם על מעסיק בפועל ועל עובד של קבלן כוח אדם במועסק אצל מעסיק בפועל ועל מזמין שירות ועל עובד של קבלן שירות המועסק אצל מזמין השירות, ובלבד שלעניין תחולת הוראות סעיף קטן (ב)(1), העובד מועסק בחצרים שבהחזקתו של המעסיק בפועל או מזמין השירות, לפי העניין; בסעיף זה –

"מזמין שירות" – מי שמקבל אצלו שירות מקבלן שירות, במסגרת עסקו, משלח ידו או פעילותו הציבורית;

"מעסיק בפועל", "קבלן כוח אדם" – כהגדרתם בחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996;

"קבלן שירות" – מי שעיסוקו במתן שירות, באמצעות עובדיו, אצל זולתו.

(ה) על הליכים בשל הפרת הוראות סעיף זה, יחולו הוראות סעיף 5א לחוק הזכות לעבודה בישיבה, התשס"ז-2007.

5.17 **<u>סעיף 24 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "איסור עבודת לילה"</u>** (תיקון: תשנ"ה)

(א) נער לא יועבד ולא ירכול בלילה.

(ב) בסעיף זה, "לילה", לגבי ילד וצעיר שחוק לימוד חובה, תש"ט-1949, חל עליהם – פרק זמן של 12 שעות שבין 20:00 ובין 08:00 ולגבי צעיר שחוק חינוך חובה, תש"ט-1949, אינו חל עליו, פרק זמן של 10 שעות שבין 22:00 ובין 06:00.

(ג) על אף האמור בסעיף 1(ב) רואים נער כמועבד, לענין סעיף זה, גם אם הוא עובד בבית ספר מקצועי.

5.18 **<u>סעיף 25</u>**[4] **<u>לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "היתר עבודת לילה"</u>** (תיקון: תשכ"ג, תשל"ג, תשנ"ח, תשס"ז, תשס"ח)

(א) שר העבודה רשאי להתיר העבדת צעיר עד שעה 23.00 במקום שבו עובדים במשמרות.

(ב) (1) ניתנה החלטה על שעת חירום, רשאי שר התעשיה המסחר והתעסוקה להתיר העבדת צעיר גם אחרי השעה 23:00, במקום שבו עובדים במשמרות או כאשר עבודת הצעיר נחוצה בשל החלטה כאמור, ובלבד שהובטחו לדעת השר תנאים לשמירת בריאותו ורווחתו של הצעיר.

(2) תוקפו של היתר לפי פסקה (1) יפקע במועד שבו פקע תוקפה של החלטה על שעת חירום שבעקבותיה ניתן ההיתר, או במועד אחר שנקבע בהיתר.

(3) בסעיף קטן זה, "החלטה על שעת חירום" – כל אחת מאלה:

(א) הכרזה על מצב מיוחד בעורף לפי סעיף 9ג לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951;

(ב) הוצאת צו הקורא ליוצאי צבא להתייצב לשירות מילואים לפי סעיף 8 לחוק שירות המילואים, התשס"ח-2008;

(ג) הכרזה על אירוע אסון המוני לפי סעיף 90ב לפקודת המשטרה [נוסח חדש], התשל"א-1971.

(ג) סבור שר העבודה שהדבר דרוש להשתלמותו המקצועית של צעיר, רשאי הוא להתיר, התרת שעה, את העבדתו בלילה במקום שבו עובדים ברציפות.

(ד) סבור שר העבודה שרצוי לעשות כן למען האמנות, רשאי הוא להתיר, התרת שעה, העבדתו של נער שמלאו לו 10 שנים עד שעה 24.00 אם לדעתו הובטחו התנאים לשמירת בריאותו, חינוכו והתפתחותו המוסרית של הנער.

(ה) שר העבודה רשאי להתיר העבדת צעיר עד שעה 24.00 בחקלאות או במפעל תעשיה שבהם עובדים במשמרות ותנאים מיוחדים מצדיקים זאת; כן רשאי שר העבודה להתיר העבדת צעיר משעה 05.00 בעבודה חקלאית עונתית שבה מקדימים להתחיל בעבודה.

---

[4] סמכויות השר, למעט הסמכות ליתן היתר כללי, הועברו למנהלת מינהל ההסדרה והאכיפה במשרד התעשיה המסחר והתעסוקה: י"פ תשס"ח מס' 5815 מיום 5.6.2008 עמ' 3309.

מכרז פומבי מס' 208/2022

להשכרת והפעלת שטח של כ-400 מ"ר בדיזנגוף סנטר
ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו

נספח מס' 5 לחוזה השכירות - הסכם חברת הניהול של דיזנגוף סנטר בע"מ

תאריך:

לכבוד
<u>החברה לניהול של דיזנגוף סנטר בע"מ</u>

הנדון: **טופס בקשה לחתימת הסכם ניהול**
<u>בית עסק מס' xxx (להלן - "בית העסק")</u>

אנו הח"מ חתמנו על הסכם שכירות ו/או נחתום על הסכם שכירות לשכור את בית העסק הנדון.

ידוע לנו כי חובה על כל דייר בפרוייקט דיזנגוף סנטר לחתום על הסכם ניהול עם החברה לניהול של דיזנגוף סנטר, למתן שירותים לבתי העסק, ולהסדיר את כל חובות (אם קיימים) בית העסק עד מועד תחילת השכירות על ידינו, טרם כניסתנו לבית העסק.

לפיכך אנו מגישים בזה בקשה לחתום על הסכם ניהול לפי הפרטים להלן:

1. שם המשכיר:
2. שם השוכר:
3. ח.פ:
4. מען:
5. טלפון:
6. אי מייל:
7. שם העסק:
8. מטרת השכירות:
9. מועד תחילת השכירות:
10. תקופת השכירות:
11. תקופת האופציה:
12. דיווח על פדיון חודשי בבית העסק
13. רצ"ב אישור בעל בית העסק שהשכיר לנו את בית העסק.

בכבוד רב,

חוזה ניהול

שנערך ונחתם בתל אביב, ביום _____לחודש _____ שנת 2020

בין: **החברה לניהול של דיזנגוף סנטר בע"מ**
ח.פ. 51-0594088
חברה רשומה לפי דיני ישראל
(להלן - "**חברת הניהול**")

מצד אחד

לבין: _____
ח.פ: _____
רח': _____

שניהם ביחד וכל אחד לחוד
(להלן - "**השוכר**")

מצד שני

הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **הגדרות**

בחוזה זה יהיו למונחים המפורטים להלן המשמעות שבצידם:

"**חברת הניהול**" פירושה - החברה לניהול של דיזנגוף סנטר בע"מ או כל אדם, חברה, או גוף משפטי אחר כפי שהחברה תקבע בכתב מעת לעת, כאמור בסעיף 17 לחוזה זה.

"**החברה**" פירושה - דיזנגוף סנטר (מיסודו של פילץ) בע"מ.

"**הפרוייקט**" פירושו - מרכז לשרותי מסחר ועסקים, אשר מצוי בקרן הרחובות דיזנגוף והמלך ג'ורג' בתל-אביב, ואשר כולל משרדים, חנויות, בתי עסק, בתי קולנוע, אולמות, חניונים, או חלק מאלה, או יחידות אחרות, לפי ראות עיני החברה.

"**האגפים המסחריים**" פירושם - השטח או השטחים של הפרוייקט שיוגדרו מעת לעת על ידי חברת הניהול הנכללים באגפים המסחריים, ו/או המחסנים במרתף הפרוייקט, לרבות בית העסק כהגדרתו להלן. הגדרת חברת הניהול תהיה סופית ותחייב את הבעלים ו/או את מי שיחזיק בבית העסק.

"**הבעלים**" פירושו - מי שחכר לדורות או מי שזכותו להרשם כחוכר לדורות של בית עסק המצוי באגפים המסחריים, בין אם הוא מחזיק בפועל בבית העסק ובין אם השכירו לאחרים או התיר לאחרים את השימוש בו, ובין אם אין מחזיק בפועל בבית העסק.

"**בית עסק**" פירושו התחום המוגדר, בחוזה המכר ו/או חוזה החכירה שבין החברה לבעלים, כבית עסק מס' xxx בשטח של 00.00 מ"ר.

"**השוכר**"/"**המחזיק**" פירושו - מי שמחזיק בבית העסק.

"**שנה**" פירושה - השנה שמיום 1 בינואר ועד יום 31 לדצמבר באותה שנה.

"**המתקנים**" פירושם - מתקנים משותפים כדוגמת מתקני מזוג אויר, מעליות, חלונות חיצוניים, דרגנועים, חשמל, אינסטלציה וצנרת מכל סוג, תאורה, מים, ביוב, תעול, מתקני כיבוי אש ומתקנים וחלקים אחרים של הפרוייקט המשמשים את הבעלים או המחזיקים באגפים המסחריים, במישרין או בעקיפין.

"**השירותים**" פירושם - הפעלתם, תיקונם, חידושם, שיפוצם ואחזקתם של המתקנים, וכן נקיון מחוץ לבית העסק, פרסום ושיווק משותף, אחזקה ושמירה באגפים המסחריים וביטוחם ושירותים אחרים, אשר לדעת חברת הניהול דרושים לתפעולם התקין של האגפים המסחריים.

"**ניהול וביצוע השירותים**" פירושו - כל פעולה שתבוצע על ידי חברת הניהול לשם ניהול השירותים או ביצועם.

2. **<u>ניהול וביצוע השירותים</u>**

חברת הניהול מקבלת על עצמה את ניהול וביצוע השירותים באגפים המסחריים והשוכר מסכים לכך ומוסר לחברת הניהול את הניהול והביצוע הבלעדי של השרותים בכל הנוגע לזכויותיו באגפים המסחריים ומתחייב לנהוג בהתאם להוראות המפורטות בחוזה זה.

3. **<u>תקופה</u>**

3.1 תקופת חוזה זה תחל ביום **ה-**xx/xx/xxxx.

3.2 החוזה ימשיך לעמוד בתוקפו כל עוד מחזיק השוכר בבית העסק וכל עוד לא אירע האמור בסעיף 16 להלן, וכל עוד חברת הניהול לא הפסיקה כליל את ניהול וביצוע השירותים באגפים המסחריים, כאמור בסעיף 15 להלן, וכל עוד ניהול וביצוע השירותים לא הועברו לחברה אחרת כאמור בסעיף 17 להלן.

4. **<u>תקנות והוראות</u>**

חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע מעת לעת תקנות נהלים והוראות בכל ענין הכרוך בניהול וביצוע השירותים ותהיה רשאית לשנותן ככל שתמצא לראוי. התקנות וההוראות הללו לא יסתרו את הוראותיו של חוזה זה ולא יפגעו בשימוש הסביר ובאפשרויות השימוש הסביר של השוכר בבית העסק.

4.1 לתקנות ולהוראות הללו, יהא תוקף מחייב, והשוכר מתחייב למלאן בקפדנות, עד כמה שהן נוגעות לאחזקת בית העסק ולכללי התנהגות בפרוייקט.

4.2 השוכר מצהיר כי ידוע לו, שאופיו וגודלו של הפרוייקט מחייבים את הפעלתו על ידי חברת שירותים וכי חברת הניהול קיבלה על עצמה לספק את השירותים כאמור.

4.3 מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 4.1 לעיל, השוכר מתחייב כדלהלן:

4.3.1 שעות הפתיחה של בית העסק תהיינה, בכפוף להוראות כל דין, בהתאם לנהלים שיקבעו מפעם לפעם על ידי חברת הניהול (בין לגבי עסק מסויים ובין לגבי סוג עסקים). עד לקבלת הודעה אחרת מחברת הניהול, יהיו שעות הפעילות בבית העסק: בימים א' - ה' בין השעות 09:00 - 22:00 ברציפות. בימי ו' וערבי חג משעה 09:00 - 15:00. במוצאי שבת ומוצאי חג החל מחצי שעה לאחר צאת השבת ועד 23:00.

4.3.2 להאיר את חזית בית העסק ושילוט בית העסק עד לשעה 24:00 .

4.3.3 להימנע מהוצאת פסולת, אשפה, וכל חפץ פגום מחוץ לתחום בית העסק.

4.3.4 הובלת סחורות לבית העסק תעשה באמצעות כלי שינוע, בדרכי הגישה ובשעות, הכל כמפורט בתקנות וההוראות.

4.3.5 להמנע מלפתוח דלתות לכוון המעברים בפרוייקט, אלא בהסכמה מראש ובכתב של חברת הניהול.

4.3.6 הקפדה כי כל הבאים עמו בקשרי מסחר, ובכלל זה ספקים, ימנעו מפגיעה בנקיון הפרוייקט.

4.3.7 להמנע מהעמדת דוכנים ו/או הוצאת סחורה וציוד והצבתם מחוץ לשטח בית העסק.

4.3.8 להמנע משימוש במתקנים וציוד שיגרמו לרעש אשר ישמע מחוץ לכותלי בית העסק ועלול לגרום מטרד לשוכרים ו/או למשתמשים אחרים ולקהל הרחב, ובפרט להמנע משימוש במתקני כריזה כלשהם.

4.3.9 באופן כללי, להמנע מכל דבר אשר עלול להיות סכנה בטיחותית או הפרעה אחרת למשתמשי הפרוייקט, ולהשתמש בבית העסק בצורה סבירה, שקטה ותרבותית, תוך שמירת אופיו של הפרוייקט כמרכז

מסחרי יוקרתי, ובאופן שלא יגרום ולא יפריע לשימוש ולהנאה הסבירים של יתר הבעלים והמחזיקים בפרוייקט.

למען הסר כל ספק, עיצוב חלון הראווה של בית העסק מחוייב אישור מראש ובכתב של חברת הניהול.

4.3.10 להמנע מביצוע שינוי או תוספות בניה שלא בהתאם לאמור בסעיף 7.6 להלן.

למען הסר ספק, בכל מצב, בין אם יעשה שינוי בחזית בית העסק ובין אם לאו, **חייב** השוכר להשאיר פתח (תריס) לאויר חוזר.

4.3.11 להמנע מלעשות שימוש בבית העסק שאינו תואם את האמור בחוזה המכר שבין החברה לבין הבעלים.

4.3.12 לעצב את בית העסק ברמה גבוהה ובאופן ההולם מרכז מסחרי יוקרתי.

תכנית עצוב בית העסק יועבר מראש ובכתב לאישור אדריכלית הפרויקט. התכנית תכלול: מיקום ואופן העמדת הציוד והריהוט בבית העסק, מפרט כולל לגבי החומרים לרבות מידות.

4.3.13 שילוט בית העסק ועיצוב חלון הראווה, יובאו לאישור **מראש ובכתב** של אדריכלית הפרוייקט, ובתאום עם חברת הניהול. חברת הניהול תהא זכאית להסיר כל שילוט ו/או חלון ראווה שיותקנו בניגוד לאמור בהוראה זו, ולשוכר לא תהיינה תביעות ו/או טענות מכל סוג שהוא בגין פעולה זו.

למען הסר ספק, אישור אדריכלית הפרוייקט יכלול בין היתר: צבע השילוט וחלון הראווה, צבע הרקע בשילוט וחלון הראווה, גודל השילוט (לרבות גודל האותיות) וחלון הראווה וכל דבר אחר לפי החלטת אדריכלית הפרוייקט, כשהאמור בסעיף זה נתון לשיקולה הבלעדי של אדריכלית הפרוייקט בתאום עם חברת הניהול.

מוסכם בזאת בין הצדדים, כי בכל מקרה של הפרת איזו מהוראות סעיף 4 לעיל, חברת הניהול תהא זכאית לנקוט כנגד השוכר בהפסקת מתן שירותים לבית העסק (מלאה או חלקית), הכל כאמור בסעיף 9.1.1 להלן, וזאת ללא קשר לתשלום הוצאות הניהול.

5. **<u>התחייבויות חברת הניהול</u>**

חברת הניהול מתחייבת בזאת:

5.1 לארגן ולהחזיק משרד, בו תרוכזנה פעולות הניהול וביצוע השירותים באגפים המסחריים ושאליו יוכל השוכר לפנות בדרישות ומשאלות הנוגעות לניהול וביצוע השירותים באגפים המסחריים ולפעולותיה של חברת הניהול, ככל שפעולות אלה נוגעות לבית העסק.

5.2 ליתן שרותים בפרוייקט כהגדרתן בהסכם זה, לארגן, להקים, להחזיק ולהעסיק מנגנון מומחים ועובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים לביצוע העבודות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים באגפים המסחריים, וכן לנהל ולבצע את השירותים כולם או בחלקם, באמצעות קבלנים, קבלני משנה או בכל דרך אחרת כפי שתקבע חברת הניהול באופן וברמה ההולמים את אופיו של הפרוייקט.

6. <u>ביטוח</u>

חברת הניהול תבטח את הפרוייקט או חלקים ממנו, לרבות בית העסק, כנגד הסיכונים ועל הסכומים שתקבע לפי יעוץ מקצועי שתקבל. מעשה או מחדל של חברת הניהול בקשר עם הביטוח, לא יטיל אחריות כלשהי על חברת הניהול ואין בו כדי לזכות את השוכר בזכות כלשהי או לשחררו מאחריות או חובה. פרמיות הביטוח יחשבו כהוצאות לצורך סעיף 8 לחוזה.

6.1 על מנת לשרת את טובתם ורווחתם של דיירי הבניין ובמטרה לצמצם את חשיפתם של השוכרים והבעלים מפני אבדן, נזק או חבות העלול להתרחש או לנבוע מהפרוייקט, מוסכם כי הביטוחים הקשורים בבניין יוסדרו בהתאם להוראות המפורטות בהמשך:

הבעלים יערכו ויקיימו, באמצעות חברת הניהול, את הביטוחים המפורטים להלן אצל מבטח מורשה ובעל מוניטין (להלן: "**ביטוחי הפרויקט**"):

6.1.1 <u>ביטוח המבנה</u>

ביטוח המבנה, מכסה את המבנה כולו (למעט מגדלי המגורים והמשרדים ו/או שטחים שחברת הניהול לא התחייבה לבטחם), לרבות את השטחים המשותפים, הקירות החיצוניים, הרצפות והקירות החיצוניים של בית העסק. ביטוח זה אינו מכסה תוספות, שינויים ושיפורים שנעשו בתוך בתי העסק, מעבר למפרט הטכני המקורי בעת מסירת בית העסק לחוכרים למיניהם. הביטוח הינו מסוג "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, ונזק בזדון (בביטוח זה מותנית "השתתפות עצמית" העשויה להשתנות מעת לעת, שהיא 25,000 $, בנזקים "רגילים" וסכומים גבוהים בהרבה בסיכוני טבע ורעידת אדמה, בפוליסות הקיימות במועד חתימת חוזה זה).

עוד מובהר כי הפוליסה מכסה את דלתות הזכוכית המשמשות כניסה לשטחים הציבוריים.

שבר של זכוכית ויטרינות, דלתות זכוכית של בתי העסק וכד' ונזקים זעירים, **אינם מכוסים** בפוליסה הנ"ל.

6.1.2 **<u>ביטוח אובדן דמי ניהול</u>**

ביטוח אבדן דמי ניהול בשל נזק שנגרם למבנה המושכר המבוטח על פי סעיף 6.1.1 ו/או למניעת הגישה אליו (כאשר לעניין מניעת הגישה מוגבל הכיסוי על בסיס נזק ראשון) עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 6.1.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים לפחות.

מוסכם כי חברת הניהול רשאית שלא לערוך ביטוח אבדן דמי ניהול כאמור בסעיף זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם במקרה זה לא תהיה לה כל טענה או דרישה כנגד השוכר, כאילו נערך הביטוח במלואו.

6.1.3 **<u>ביטוח אחריות כלפי צד שלישי</u>**

הפוליסה מבטחת את חבותה החוקית של חברת הניהול בגין אבדן או נזק לגוף או רכוש העלול להיגרם לכל צד ג' בתחום הפרויקט. הביטוח יורחב לשפות את השוכרים ו/או מחזיקי בתי העסק בפרויקט בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי חברת הניהול וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו, מבלי להוסיף על גבול האחריות כאמור, ייחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח

למען הסר ספק, **ביטוח זה אינו מכסה** את אחריותם הנפרדת והייחודית של בעלים או שוכרים או מחזיקים בבית העסק, לנזקים הקשורים בעסק עצמו ובפעילות המתנהלת או הקשורה בו, ובתכולה של בית העסק.

גבול האחריות בפוליסה שתערוך חברת הניהול לא יפחת מסך של 2,000,000 $ למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח.

6.1.4 **<u>ביטוח חבות מעבידים</u>**

ביטוח חבות מעבידים המבטח את חבות חברת הניהול כלפי עובדיה בגין פגיעה גופנית או מחלה העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב העסקתם. הביטוח כאמור הורחב לשפות את הבעלים ו/או את השוכר היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי כי מי מהם נושאים בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי חברת הניהול ו/או יקבע כי מי מהם נושא באחריות שילוחית לעניין חבות חברת הניהול כלפי עובדיה.

גבול האחריות בפוליסה שתערוך חברת הניהול לא יפחת מסך של 1,500,000 $ למקרה, לתובע ו – 5,000,000 $ בסה"כ לתקופת הביטוח.

6.1.5 **<u>ביטוח שבר מכני</u>**

הפוליסה מכסה חלק מהמערכות המרכזיות (המכניות, הפניאומטיות והחשמליות), שבבעלות משותפת, מפני שבר מכני. **ביטוח זה אינו מכסה** את המערכות הנפרדות של כל בית עסק, שאינן משמשות את כלל בתי העסק.

6.1.6 **<u>כל ביטוח נוסף</u>** שמקובל לערכו בפרויקטים כדוגמת הפרויקט, אשר תחליט חברת הניהול לערוך, בהתייעצות עם יועץ הביטוח המלווה את החברה.

6.2 **<u>שיבוב</u>**

בביטוחים שעורכת חברת הניהול, ויתרו המבטחים על זכותם לתחלוף (שיבוב) בגין הסכומים ששולמו בעקבות נזק, לטובת בעלי/שוכרי/מחזיקי בתי העסק בפרוייקט, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

חברת הניהול מתחייבת כי בקרות מקרה ביטוח בגינו היא זכאית לשיפוי על פי הביטוחים הנערכים על ידה כאמור בסעיפים 6.1.1 ו - 6.1.2 לעיל, היא תפנה למבטחה לצורך מימוש זכויותיה וזכויות הבעלים על פי הביטוח הרלבנטי.

6.3 מובהר כי במידה וחברת הניהול תאלץ לתבוע את חברת הביטוח שבה היא מבוטחת, מכל סיבה שהיא (ביטוח מבנה לדוגמא), ישא השוכר בסכום ההשתתפות העצמית של חברת הניהול בגין נזק הקשור בבית העסק שלו.

6.4 מוסכם בזה במפורש כי בעריכת הביטוחים המפורטים לעיל, לא יהיה כדי להוסיף על אחריותה של חברת הניהול מעבר לאמור בהסכם הניהול ו/או כדי לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

6.5 הפוליסות תעמודנה לעיון השוכר במשרדי חברת הניהול בשעות העבודה הרגילות, ובכפוף לתאום מראש.

6.6 למען הסר ספק מוסכם כי דמי הביטוח שישולמו על ידי חברת הניהול בגין ביטוחי הפרויקט (למעט חלקו של החניון בביטוח הנערך על פי סעיף6.1.1 לעיל), יהוו חלק מהוצאות חברת הניהול.

6.7 **<u>ביטוח שהשוכר חייב לערוך</u>**

השוכר **חייב** לבצע את הביטוחים הבאים בחברת ביטוח מורשית ובעלת מוניטין:

6.7.1 מבלי לגרוע מאחריות השוכר על- פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין, היה ויערוך השוכר ו/או מי מטעמו עבודות כלשהן בבית העסק, לפני מועד תחילת ביצוע עבודות בבית העסק וכתנאי מקדמי לביצוע העבודות כאמור, מתחייב השוכר לערוך ולקיים, בין בעצמו ובין באמצעות קבלן מטעמו, ביטוח עבודות קבלניות על שם הבעלים, השוכר, חברת הניהול, קבלנים וקבלני משנה (מכל דרגה) מטעמם וזאת בתנאים המפורטים

באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח א'** (להלן: "**אישור עריכת ביטוח עבודות קבלניות**") אצל חברת ביטוח מורשית ובעלת מוניטין (להלן: " **ביטוח עבודות הקבלן**").

6.7.2 ללא צורך בכל דרישה מצד חברת הניהול, מתחייב השוכר להמציא לידי חברת הניהול לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות בבית העסק את אישור עריכת ביטוח העבודות הקבלניות, כשהוא חתום בידי מבטחו של השוכר העסק. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת **אישור עריכת ביטוח עבודות קבלניות** כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות בבית העסק, וחברת הניהול תהיה זכאית למנוע מהשוכר ביצוע עבודות בבית העסק, היה ואישור עריכת ביטוח עבודות הקבלניות כאמור לא הומצא לפני מועד תחילת ביצוע העבודות.

6.7.3 גבולות האחריות בביטוח אחריות כלפי צד שלישי כאמור בסעיף (1ב) לאישור עריכת ביטוח עבודות הקבלניות יערכו בסכום השווה לסך של- 10,000 ₪ כפול שטח בית העסק במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ- 400,000 ₪ ולא יעלה על 20,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר למשך תקופת ביטוח שנתית.

6.7.4 מבלי לגרוע מאחריות השוכר ע"פ הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, מתחייב השוכר, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה בבית העסק או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם לבית העסק (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על- פי סעיף 6.7.1 לעיל) המוקדם מבין שני המועדים, לערוך ולקיים בעצמו למשך תוקפו של הסכם זה את הביטוחים המפורטים להלן ובאישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח ב'** (להלן: "**אישור עריכת ביטוחי השוכר**") אצל חברת ביטוח מורשית ובעלת מוניטין (להלן: "**ביטוחי השוכר**"):

6.7.4.1 **ביטוח רכוש** - לביטוח תכולת המושכר, לרבות מלאי, חלונות ודלתות המושכר (במפורש לרבות חלונות הראווה) וכן ציוד המשרת את בית העסק בבעלותו ו/או באחריותו של השוכר והנמצא בתוך ומחוץ לשטח בית העסק בתחום הפרויקט ובסביבתו, במלוא ערכו וכן כל שינוי ותוספת לבית העסק שנעשה ו/או יעשה על ידי השוכר ו/או מי מטעמו (שלא באמצעות חברת הניהול), מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, שביתות, פרעות, נזק בזדון, שבר זכוכית, שמשות ושלטים וכן שוד ופריצה.

6.7.4.2 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי - לביטוח חבות השוכר על פי כל דין בגין פגיעה גופנית ו/או נזק העלול להיגרם לגופו ו/או לרכושו של אדם או גוף כלשהו, בגבול אחריות כמפורט להלן. הביטוח כאמור אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטרים פגומים, הרעלה, זיהום תאונתי, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביתה והשבתה, חבות בגין וכלפי קבלנים וקבלני משנה ועובדיהם, בעלי חיים וכן תביעות תחלוף מצד תחלוף המוסד לביטוח לאומי. הביטוח יורחב לשפות את חברת הניהול והבעלים בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת עליהם ו/או על מי מטעמם עקב מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או של מי מהבאים מטעמו, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח.

מוסכם בזאת, כי רכוש בעלי הזכויות האחרים, הבעלים האחרים, וחברת הניהול וכן חלקים אחרים של הפרויקט "דיזנגוף סנטר" יחשבו כרכוש צד שלישי מכוסה.

גבולות האחריות בביטוח צד שלישי האמור בסעף זה יעמדו על סך של לפחות 14,000 ₪ כפול שטח המושכר במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ- 2,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר למשך תקופת ביטוח שנתית.

6.7.4.3 **ביטוח חבות מעבידים** - לביטוח חבות השוכר כלפי עובדיו, בגין פגיעה גופנית ו/או מחלה מקצועית העלולים להיגרם למי מהם תוך כדי ו/או עקב עבודתם. בגבול אחריות בסך של 6,000,000 ₪ לאירוע ו- 20,000,000 ₪ במצטבר לתקופת ביטוח שנתית. ביטוח זה לא יכלול כל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, פיתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער. הביטוח כאמור יורחב לשפות את חברת הניהול והבעלים היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי כי הם נושאים בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר ו/או יקבע כי הם נושאים באחריות שילוחית לעניין חבות השוכר כלפי עובדיו.

6.7.4.4 **ביטוח אובדן תוצאתי** - עקב אבדן או נזק הנגרם למבנה הפרויקט, לרבות למושכר ו/או לתכולתו ו/או למניעת הגישה אליו עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 6.7.4.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי שלא תפחת מ - 12 חודשים.

מוסכם כי השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי, במלואו או בחלקו, כמפורט בסעיף זה לעיל, ואולם הפטור

המפורט בסעיף 6.8 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

6.7.5 על ביטוחי השוכר, לרבות ביטוח העבודות הקבלניות, יחולו ההוראות הבאות:

6.7.5.1 הפוליסות יכללו סעיף ויתור על זכות התחלוף כלפי חברת הניהול ו/או הבעלים האחרים ו/או מי מטעמם וכן כלפי השוכרים, הדיירים, מחזיקי בתי עסק אחרים בפרוייקט, הבעלים ובעלי זכויות אחרים במבנים כלשהם בפרוייקט, הבריכה והמגדלים (להלן יקראו: "**בעלי הזכויות האחרים**") אשר בביטוחיהם או בכל הסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בפרוייקט נכלל ויתור מקביל על זכות התחלוף כלפי הבעלים וכן כלפי הקבלנים האחרים הפועלים בשטח ביצוע העבודות (להלן: "הקבלנים האחרים") אשר בביטוחי העבודות שערכו נכלל ויתור מקביל על זכות התחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

6.7.5.2 כל הביטוחים יהיו קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי חברת הניהול והבעלים האחרים, והמבטח יוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בדבר שיתוף ביטוחי הנ"ל.

6.7.5.3 הפרת תנאי הפוליסות על ידי השוכר ו/או הקבלן בתום לב לא תפגע בזכויות חברת הניהול ו/או הבעלים האחרים על פיהן.

6.7.5.4 הביטוחים לא יבוטלו ולא יחול בהם שינוי לרעה במשך תקופת הביטוח מכל סיבה שהיא, אלא בהודעה של המבטח לחברת הניהול לפחות 60 יום מראש ובכתב.

6.7.5.5 האחריות לתשלום פרמיות הביטוח וההשתתפויות העצמיות תחול על השוכר בלבד, ובשום מקרה לא על חברת הניהול ו/או הבעלים האחרים.

6.7.6 השוכר מתחייב לעדכן את גבולות האחריות בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים 6.7.1 ו - 6.7.4 לעיל, בכל מועד חידוש, כדי שישקפו את הסכומים הנקובים בסעיפים אלו כשהם צמודים למדד נכון ליום חידוש הפוליסות, כאשר מדד הבסיס הוא מדד המחירים לצרכן הידוע בחודש יולי 2013.

למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי גבולות האחריות המתחייבים מן האמור בסעיפים לעיל הנם בבחינת דרישה מזערית המוטלת עלהשוכר. השוכר מצהיר ומאשר כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה

כלפי חברת הניהול ו/או מי מטעמה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

6.7.7 השוכר מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים 6.7.4.1 ו- 6.7.4.4 לעיל) (ביטוח רכוש וביטוח אבדן תוצאתי) , מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שוויו כחדש של נשוא הביטוח המבוטח על- פיהם.

6.8 השוכר פוטר את הבעלים ואת חברת הניהול והבאים מטעמם וכן את השוכרים, הדיירים, מחזיקי בתי עסק אחרים בפרוייקט, הבעלים ובעלי זכויות אחרים במבנים כלשהם בפרוייקט, הבריכה והמגדלים (להלן יקראו: "**בעלי הזכויות האחרים**") אשר בביטוח רכושם של מי מבעלי הזכויות האחרים או בכל הסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בפרוייקט נכלל סעיף מקביל בדבר פטור מקביל כלפי השוכר, מאחריות בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסות) על פי הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיף (1) לאישור עריכת ביטוח עבודות קבלניות (נספח א') וסעיפים 6.7.4.1, 6.7.4.4 (ביטוח רכוש וביטוח אבדן תוצאתי) וביטוחי רכוש נוספים ככל שנערכים כאמור בסעיף 6.12 לעיל ובלבד שהפטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

6.9 השוכר מתחייב כי בקרות מקרה ביטוח שהוא זכאי לשיפוי בגינו על- פי הביטוחים אותם נדרש לערוך, הוא יפנה למבטחו לצורך מימוש זכויותיו על פי הביטוח הרלבנטי.

6.10 לא יאוחר מ- 7 ימים לפני מועד תום תקופת ביטוחי השוכר, מתחייב השוכר להפקיד בידי חברת הניהול את אישור עריכת ביטוחי השוכר בגין הארכת תוקפו לשנה נוספת. השוכר מתחייב לחזור ולהפקיד את אישור עריכת ביטוחי השוכר במועדים הנקובים, מדי שנת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.

6.11 בכל פעם שמבטחו של השוכר יודיע לחברת הניהול כי מי מביטוחי השוכר עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, כאמור בסיפא לנספחים א' ו- ב' כאמור, מתחייב השוכר לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, 7 ימים לפני מועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

6.12 אם לדעת השוכר יש צורך בעריכת ביטוח נוסף ו/או משלים לביטוח עבודות קבלניות ו/או לביטוחי השוכר, מתחייב השוכר לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף ו/או המשלים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי הבעלים ו/או חברת הניהול ומי מטעמם וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח רכושם או בכל הסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בפרוייקט נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

6.13 למען הסר ספק מובהר כי אי המצאת אישור הביטוח במועד על פי סעיפים 6.7.1, 6.106.10 ו - 6.11 לעיל, לא תפגע בהתחייבות השוכר על- פי הסכם זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובות תשלום שחלה על השוכר, והשוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו על- פי ההסכם גם אם יימנע ממנו ביצוע עבודות ו/או קבלת החזקה בבית העסק ו/או הכנסת נכסים לבית העסק ו/או פתיחת עסקו בשל אי הצגת האישורים במועד.

6.14 חברת הניהול רשאית לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על- ידי השוכר והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויותיו כאמור לעיל, השוכר מצהיר כי זכות הביקורת של חברת הניהול ביחס לאישורי הביטוח וזכותה להורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על חברת הניהול או מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על- פי האישורים כאמור, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על- פי הסכם זה ועל פי כל דין.

6.15 השוכר מתחייב למלא אחר תנאי פוליסת הביטוח הנערכות על ידו, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.

6.16 השוכר מתחייב לקיים את נהלי/הנחיות הבטיחות אשר יפורסמו (באם יפורסמו) מעת לעת על ידי חברת הניהול.

6.17 השוכר מתחייב לקיים את כל הוראות הפוליסות, עד כמה שהן מתייחסות אליו, לשתף פעולה עם חברת הניהול במקרה של הגשת תביעה לחברת הביטוח, ולהמציא ללא דיחוי כל מסמך, עדות, מידע כפי שיתבקש באופן סביר.

6.18 השוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שהמשכירה ו/או חברת הניהול אינן מתחייבות לקיים שמירה ו/או אמצעי ביטחון אחרים באתר ו/או במבנה בהם ממוקם בית העסק ואם יעשו כן, אין בכך כדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי השוכר. כן, מוסכם במפורש כי חוק השומרים התשכ"ז- 1967 אינו חל על הסכם זה.

7. <u>התחייבויות השוכר</u>

השוכר מתחייב בזאת:

7.1 להיות קשור רק עם חברת הניהול בכל הענינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים באגפים המסחריים לפי חוזה זה, ולהשתתף בהוצאות הכרוכות בביצוע השירותים ובניהולם, על בסיס מפתח לחלוקת ההוצאות, שייקבע על ידי חברת הניהול ויאושר על ידי רואה החשבון שלה.

7.2 להמנע מביצוע, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, של כל פעולה או טיפול שנמסרו על פי חוזה זה בלעדית לידי חברת הניהול, אלא אם כן הסכימה לכך חברת הניהול בכתב, לפני ביצוע הפעולה או הטיפול.

7.3 כי הוא והאנשים הכפופים למרותו, הבאים מכוחו או מטעמו, ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כאלה יידרשו, כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר והטוב של מתן שירותים לפרוייקט ולבתי העסק שבו, וכי ימלא אחר כל התחייבויותיו הנובעות במישרין או בעקיפין מחוזה זה.

7.4 להודיע לחברת הניהול על כל תקלה המחייבת פעולה מצידה, סמוך ככל האפשר לאחר שנודע לו עליה.

7.5 להרשות לחברת הניהול ולבאים מכוחה את הכניסה לבית העסק בזמן סביר, לשם ביצוע הפעולות הקשורות בניהול וביצוע השירותים, בין אם עבודות אלו תשמשנה עבור השוכר עצמו ובין אם עבור אחרים.

לשוכר לא תהיה כל טענה כלפי חברת הניהול בשל הפרעה שתיגרם לו כתוצאה מכך, בכפוף לכך שחברת הניהול תנקוט באמצעים סבירים להקטין את ההפרעה. חברת הניהול תתאם עם השוכר מראש על מועד ביצוע התיקון, למעט במקרה של תיקונים שאינם סובלים דיחוי. בתום ביצוע התיקון, תחזיר חברת הניהול את מצב בית העסק לקדמותו, למעט התיקון שבוצע בו.

7.6 לא לבצע כל שינוי או תוספת בפרוייקט ו/או בבית העסק, ובקירותיו החיצוניים, או באינסטלציה חשמלית, או במתקני מיזוג האויר, או בכל חלק של הפרוייקט, לא בתוכו ולא מחוצה לו, לא לעשות שינויים כלשהם העלולים להשפיע על החזות החיצונית של בית העסק או של הפרוייקט, לא להתקין סורגים או סוככים בחלונות או בפתחים החיצוניים ולא לעשות בחלונות או בפתחים אלו כל שינוי אחר, ללא קבלת הסכמת חברת הניהול לכך ואדריכלית הפרוייקט, מראש ובכתב. הסכמת חברת הניהול לכל שינוי או תוספת, אינה משחררת את השוכר מקבלת ההיתרים מהרשויות המוסמכות.

בכל הנוגע לשינוי ו/או תוספת בתקרת בית העסק, השוכר מתחייב כי בטרם יפעיל את בית העסק לקהל הרחב, הוא ימציא לחברת הניהול, על חשבונו, אישור מכון התקנים בכל הנוגע לדרישות תקן מערכת כיבוי אש בבית העסק ובכלל זה תקינות המתזים והתקנת ברז ניקוז.

למען הסר כל ספק, אין בדרישת האישור לעיל ו/או המצאתו לחברת הניהול, כדי להטיל על חברת הניהול אחריות כלשהי בקשר לתקינות מערכת כיבוי האש בבית העסק ו/או מכל מן וסוג שהוא.

8. **<u>הוצאות הניהול והביצוע</u>**

8.1 חברת הניהול תוציא את כל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים באגפים המסחריים, וזאת על חשבונם של הבעלים או השוכרים או המחזיקים, בכפוף לאמור בפסקה 8.2 שלהלן. ההוצאות שחברת הניהול תוציא כאמור, תהיינה משני סוגים:

8.1.1 הוצאות הנוגעות לניהול וביצוע השירותים באגפים המסחריים, באופן כללי, בגין כל השירותים שיסופקו לפרוייקט ע"י חברת הניהול, לרבות הוצאות מימון, אם יהיו, שמהם יהנו או יוכלו להינות כל המחזיקים. בהוצאות אלה ישתתפו כל הבעלים, השוכרים או המחזיקים, לפי זכויותיהם באגפים המסחריים, על בסיס מפתח שיוכן ע"י חברת הניהול ויאושר ע"י רואה החשבון שלה.

8.1.2 הוצאות הנוגעות לניהול וביצוע שירותים המיועדים למחזיקים או בעלים שונים באופן מיוחד ולפי הזמנתם, שמהן ייהנו מחזיק כזה או מחזיקים או בעלים כאלה בנפרד, ושאין המחזיקים האחרים או הבעלים מעונינים בהם או נהנים מהם. בהוצאות מסוג זה יהיה חייב לשאת המחזיק או הבעלים שלטובתו או על פי הזמנתו נעשו.

8.2 כמו כן, תוציא חברת הניהול הוצאות עבור חלקי האגפים המסחריים שאינם מיועדים לשימוש המחזיקים או השוכרים או הבעלים או הציבור, הנמצאים בניהולה אולם לא הוקנו או טרם הוקנו או טרם נמסרו למחזיקים, או הוחזרו לחברה, או שהחברה היא הנהנית מהם כמחזיקה, או הוצאות שתוצאנה למען החברה על פי דרישתה המפורטת - בהוצאות אלה תישא החברה.

8.3 השוכר או המחזיק מתחייב בזאת, לשלם לחברת הניהול את חלקו המשוער בהוצאות הניהול וביצוע השירותים, בתוספת מע"מ, עבור כל חודש מראש, באמצעות הוראת קבע, בנוסח הרצ"ב **כנספח "ג"**. השוכר מתחייב לחתום על הוראת הקבע במעמד החתימה על חוזה זה ולהורות לבנק בו מתנהל חשבונו לחתום על הוראת הקבע, כשתומצא לחתימתו.

8.4 למען הסר ספק, התשלומים השוטפים לחברת הניהול אינם סופיים, שכן הם על בסיס אומדן של ההוצאות, והחישוב בפועל ייעשה אחת לשנה, כמפורט להלן.

8.5 אחת לשנה תערוך חברת הניהול חשבון סופי של הוצאות הניהול וביצוע השירותים שניתנו על ידה לפרוייקט ע"י רו"ח מוסמך.

היה והחשבון השנתי יראה הפרש לזכות חברת הניהול, יחוייב השוכר בסכום ההפרש וסכום ההפרש ישולם במועד שיקבע ע"י חברת הניהול.

היה והחשבון השנתי יראה הפרש לזכות השוכר, ינוכה סכום ההפרש מהתשלום או מהתשלומים הראשונים, הסמוכים למועד עריכת החשבון השנתי או יוחזר לשוכר עם תום תקופת השכירות או ביטולו של הסכם השכירות.

8.6 חברת הניהול תהא זכאית לעדכן את החיובים השוטפים עפ״י שיקול דעתה הבלעדי, בהתאם לנסיבות.

9. **הפרות**

9.1 אם השוכר יפגר בתשלום חלקו בהוצאות הניהול וביצוע השירותים, או אם השוכר יפר תנאי עיקרי מתנאי חוזה זה, תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר, ולפי בחירתה היא, לאחר משלוח התראה בכתב של 7 ימים מראש ובכפוף לכך שהשוכר לא חזר בו מההפרה תוך המועד הנקוב בהתראה, לנקוט באחד או יותר מהצעדים הבאים:

9.1.1 להפסיק בשלמות או בחלקים, את ניהול, ביצוע ואספקת השירותים הניתנים לשוכר (לרבות הספקת שירותי מזוג אויר ומים לבית העסק);

9.1.2 לגבות מאת השוכר את הסכום שבפיגור, בתוספת ריבית שנתית בשעור ריבית החריגה שתהיה נהוגה באותה עת בחשבונות דביטוריים בבנק הפועלים בע״מ, מהיום שהיה מיועד לתשלום, ועד יום הפרעון בפועל.

9.1.3 לחילופין, לגבות מאת השוכר את תשלום ההוצאות המשותפות בגין תקופת הפיגור על פי התעריף שיהא בתוקף במועד תשלום החוב בפועל.

9.2 בכל מקרה, חברת הניהול תהא זכאית בנוסף לאמור לעיל, גם להחזר ההוצאות המשפטיות ושכר טרחת עורכי דין שתוציא לצורך גביית החוב, ולכל ההוצאות והתשלומים שיחולו על חברת הניהול או יוצאו על ידה, עקב הפרת חוזה זה ע״י השוכר, או שיידרשו כדי לאחוז בצעדים נגדו, עקב הפרה כזו. הוצאות אלה ישולמו ע״י השוכר מיד עם דרישתה של חברת הניהול.

9.3 סרובו או אי נכונותו של השוכר לקבל שרות כלשהו, או רצונו להפסיק את ניהול וביצוע השירותים באגפים המסחריים או חלק מהם לגבי בית העסק כולו או חלקו, לא ישחררו אותו מחובת ההשתתפות בהוצאות ניהול וביצוע השירותים על פי תנאי חוזה זה.

9.4 אין בהוראות סעיף זה כדי לפגוע בזכותה של חברת הניהול לסעד כל שהוא על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל״א - 1970, או על פי כל דין.

10. **דמי ניהול**

בתמורה לביצוע התחייבויותיה של חברת הניהול על פי חוזה זה, היא תקבל **15%** (חמישה עשר אחוז) מכלל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים באגפים המסחריים.

דמי הניהול יתווספו לכל חשבון וישולמו ע״י השוכר, בד בבד עם התשלומים המפורטים בסעיף 8 דלעיל, ויחשבו לכל דבר וענין, כחלק מהוצאות הניהול.

11. ניהול חשבונות

11.1 חברת הניהול מתחייבת לנהל ספרי חשבונות בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, על כל הוצאותיה והכנסותיה הנובעות מניהול וביצוע השירותים באגפים המסחריים, וכן כרטסת שתכלול כרטיס נפרד לכל מחזיק ו/או בעלים.

11.2 ספרי חברת הניהול וחשבונותיה יהיו פתוחים לעיון הבעלים, המחזיקים והשוכר במשרדי חברת הניהול, וישמשו ראיה לכאורה בכל הנוגע להוצאות ולתשלומים ששולמו.

12. **רואה חשבון ועו"ד**

חברת הניהול תעסיק רואה חשבון מוסמך ובלתי תלוי לשם בדיקת ספרי החשבונות שלה, ושכרו של רואה החשבון ייחשב כהוצאה לצורך סעיף 8.1.

חברת הניהול תעסיק עורך דין חיצוני, לצורך מתן יעוץ משפטי שוטף. השכר שישולם לו לרבות ההוצאות עפ"י סעיף 9.2 יחשבו גם הם כהוצאה לצורך סעיף 8.1.

13. **חשבונות וברורים**

כל שוכר רשאי לקבל הסבר בנוגע להוצאות ניהול השירותים באגפים המסחריים, תוך זמן סביר ולאחר קבלת דרישה בכתב.

המועדים לקיום הבירורים יקבעו בתאום מראש עם חברת הניהול לפי שיקול דעתה.

14. **חיובים במקרה השכרה**

14.1 השכרת משנה או מתן רשות שימוש בבית העסק לאחר, לא תפטור את השוכר מחיוביו על פי חוזה זה, ועל השוכר יהא לדאוג להבטחת גבייתם של הסכומים המתאימים משוכר המשנה או ממקבל הרשות.

14.2 מבלי לפגוע באמור בסעיף 14.1, מתחייב השוכר כי בטרם ישכיר את בית העסק או חלק ממנו, לאחר בשכירות משנה או יתיר לאחר להשתמש בהם, יודיע על כך לחברת הניהול ויגרום לכך ששוכר המשנה או מקבל הרשות יחתמו על חוזה ניהול מתאים עם חברת הניהול.

14.3 חוזה זה יחייב את השוכר וימשיך לחייבו גם אם ישכיר את בית העסק בשכירות משנה, או יתיר לאחר את השימוש בו, או אם לא יעשה בו שימוש, בין אם שוכר המשנה או המשתמש חתם גם הוא על חוזה ניהול ובין אם לאו.

14.4 חברת הניהול, על פי שיקול דעתה המוחלט, תהיה זכאית לנקוט באמצעים לגביית הסכומים המגיעים לה על פי חוזה זה, או על פי החוזה שנחתם עם הבעלים או על פי החוזה שייחתם עם שוכר המשנה, או מקבל הרשות או על פי כל אלה גם יחד, או כל אחד מהם, ובלבד שלא תגבה אותו סכום פעמיים.

15. **הפסקת השירותים**

חברת הניהול תהיה רשאית, לפי בחירתה היא, להפסיק את מתן השירותים או כל חלק מהם, או להפסיק את ניהול וביצוע השירותים באגפים המסחריים כולם או מקצתם, לפני תום תקופתו של חוזה זה, ע"י מתן הודעה בכתב על כך לבעלים ולשוכר לפחות שנה מראש.

אם יבוטלו חלק מן השירותים, יופחתו הוצאות השירותים באופן יחסי לפי קביעת רואה החשבון של חברת הניהול. אם חברת הניהול תפסיק את ניהול וביצוע השירותים כליל, יבוטל חוזה הניהול הנ"ל ביום שבו תפסיק חברת הניהול את ביצוע

השירותים, אולם כל חיוב או זכות של שוכר או מחזיק, שעילתו נולדה לפני ההפסקה, יעמוד בעינו.

16. **הפסקת הקשר ע"י המחזיקים**

השוכר מצהיר כי ידוע לו שעל פי החוזה שבין חברת הניהול לבין הבעלים, יהיו הבעלים רשאים, בתנאים מסויימים, להפסיק את הניהול והביצוע של השירותים באגפים המסחריים ע"י חברת הניהול, והוא מוותר בזאת על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלשהי כנגד חברת הניהול, אם אכן יקרה הדבר.

17. **העברת מתן השירותים לחברה אחרת**

17.1 חברת הניהול רשאית להמחות ולהסב את זכויותיה וחובותיה על פי חוזה זה לידי חברת שירותים אחרת או כל גוף אחר, בתנאי שהגוף האחר יהיה בעל נסיון בתחום ניהול שירותים מסוג השירותים נשוא חוזה זה. ובלבד שלא יפגעו זכויות השוכר עפ"י הסכם זה. במקרה של המחאה או הסבה כזו, תדאג חברת הניהול להמשך רצוף של מתן השירותים לפרוייקט, ותגרום לכך שחברת השירותים החדשה תקבל על עצמה את כל הזכויות וההתחייבויות שהוסבו לה לפי חוזה זה. הודעה על ההסבה תימסר לכל בעלי היחידות לפחות חודשיים לפני ביצועה.

17.2 בנסיבות המפורטות בסעיף 17.1 לעיל, חברת הניהול מתחייבת לקבל מאת חברת השירותים החדשה, לפני ההעברה, כתב התחייבות לפיו תקבל חברת השירותים החדשה את מילוי כל התחייבויותיה של חברת הניהול על פי חוזה זה. העתק מכתב התחייבות זה יועבר לבעלים ולשוכר על פי כתובת בית העסק.

18. **הוראות שונות**

18.1 חוזה זה כולל את המוסכם בין הצדדים במלואו, על כל ההבנות, ההסכמות, החיובים והתניות שבין הצדדים.

18.2 כל שינוי, תיקון או תוספת לחוזה זה יהיו תקפים אך ורק אם יערכו בכתב ויחתמו ע"י שני הצדדים.

18.3 מתן ארכה או אי שימוש בזכות מזכויות צד מן הצדדים לחוזה זה או אי שימוש בזכות כאמור במועד, לא יחשבו כויתור, הסכמה או הודאה, ולא ישמשו תקדים.

18.4 מוסכם בזאת, כי לבית המשפט בתל-אביב-יפו תהיה סמכות שיפוט בלעדית לכל דבר וענין בקשר לחוזה ולנובע ממנו.

18.5 כותרות הסעיפים בחוזה זה נועדו לנוחיות בלבד, ולא יעשה בהן שימוש לפרשנות החוזה.

19. <u>כתובות</u>

19.1 הצדדים קובעים בזאת את כתובותיהם לצרכי קבלת הודעות בהקשר לחוזה זה, כדלקמן:

חברת הניהול - רחוב דיזנגוף 50, תל-אביב 64432

השוכר - בבית העסק, או בכתובת אחרת בישראל שעליה יודיע לחברת הניהול בדרך הכתובה בסעיף זה.

19.2 השוכר מתחייב להודיע לחברת הניהול על כל שינוי בכתובת תוך 7 ימים מיום השינוי. כל הודעה על פי חוזה זה או בעקבותיו, תימסר פיזית בכתובת מהכתובות האמורות לעיל, או תשלח בדואר רשום לאותה כתובת.

אם נשלחה בדואר רשום, תחשב כאילו התקבלה 72 שעות לאחר מסירתה למשרדי דואר, ואם נמסרה פיזית - תחשב כאילו התקבלה במועד שבו נמסרה או הונחה באותה כתובת.

ולראיה באנו על החתום:

_____	_____
חברת הניהול	**השוכר**

<u>אישור עורך-דין:</u>

אני הח"מ, עו"ד _____ מ.ר. _____ מרחוב _____, אשר הנני עוה"ד של _____, ח.פ _____("השוכר"), מאשרת בזאת כי החתומים על הסכם ניהול זה מטעם השוכרת הינם ה"ה' _____, ח.פ_____ וכי הם האורגנים המוסמכים של השוכר לחתום על המסמכים האמורים בשם השוכר, ולחייבו בחתימתם.

_____
חותמת + חתימת עו"ד

כתב ערבות

אנו החתומים מטה, ערבים ביחד ולחוד לכל התחייבויות השוכר בחוזה זה כלפי חברת הניהול על כל משמעויותיו והשלכותיו.

אנו לא נהיה רשאים לשנות תנאי כלשהו מערבותנו.

אנו מסכימים לכך שחברת הניהול תהא זכאית לתת לשוכר אורכה של זמן למילוי התחייבויותיו.

אנו נשלם לכם כל סכום שהשוכר יהא חייב לכם על פי חוזה שה, תוך 7 ימים מקבלת דרישתכם בכתב.

כל פעולה או הימנעות מפעולה של חברת הניהול לא תפגע, לא תבטל ולא תשפיע בכל אופן שהוא בערבותנו לפי כתב ערבות זה.

מוסכם על הערבים כי רק העיר תל אביב – יפו תשמש כמקום השיפוט לכל צרכי מימוש כתב ערבות זה.

שם הערב : _____	שם הערב : _____
ת. ז. : _____	ת. ז. : _____
כתובת :_____	כתובת : _____
חתימה : _____	חתימה : _____
נייד : _____	נייד : _____

אישור עורך-דין:

הריני לאשר כי ביום_____הופיעו בפני עו"ד _____מ.ר._____

ה"ה_____ת.ז._____ה"ה_____ת.ז._____

ולאחר שזיהיתי אותם /המוכרים לי אישית חתמו בפני על כתב ערבות זה.

_____	_____
תאריך	חתימה +חותמת

נספח א' – אישור ביטוח עבודות קבלניות

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה	**תאריך הנפקת האישור** :

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור	**המבוטח**	**מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות**	**מעמד מבקש האישור**
שם : **החברה לניהול דיזינגוף סנטר בע"מ** **ו/או בעלי הזכויות בדיזינגוף סנטר** **ו/או חניון דיסי בע"מ** **ו/או חניון על בסנטר בע"מ**	שם : ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או השוכר	**דיזינגוף סנטר – דיזינגוף 50 תל אביב**	☐קבלן הביצוע ☐קבלני משנה ☐שוכר ☒אחר : משכיר, בעלים, חברת ניהול
ח.פ. 510594088 511300717 511900961	ת.ז./ח.פ. :		
מען : **דיזינגוף 50, תל אביב**	מען :		

פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	**מספר הפוליסה**	**תאריך תחילה**	**תאריך סיום**	**גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה** סכום	מטבע	**כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים** יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות :						**308** (שוכרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בפרויקט בכפוף להדדיות), **309, 312, 313, 314, 316, 318, 328**
גניבה ופריצה					₪	
רכוש עליו עובדים				מינימום 400,000	₪	
רכוש סמוך				מינימום 400,000	₪	
רכוש בהעברה				10% משווי העבודות		
פינוי הריסות				מינימום 200,000	₪	
צד ג'				* גבולות האחריות לא יפחתו מסך של 10,000 ₪ כפול שטח בית העסק. מינימום 400,000 ₪ ומקסימום 20,000,000 ₪.	₪	**302, 304, 307, 308** (שוכרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בפרויקט בכפוף להדדיות), **309, 315, 318, 322, 328, 329**
אחריות מעבידים				20,000,000	₪	**308** (שוכרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בפרויקט בכפוף להדדיות), **309, 318, 319, 328**
אחר						

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות המתאים כפי המצוין בנספח ג') :

עבודות תחזוקה ושיפוץ (חשמל/איטום/אינסטלציה (062)
שיפוצים (074)

ביטול/שינוי הפוליסה

שינוי או ביטול של פוליסת ביטוח, למעט שינוי לטובת מבקש האישור, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח :

נספח ב' - אישור עריכת ביטוחי השוכר

אישור קיום ביטוחים	תאריך הנפקת האישור:

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור
שם: **החברה לניהול דיזינגוף סנטר בע"מ** **ו/או בעלי הזכויות בדיזינגוף סנטר** **ו/או חניון דיסי בע"מ** **ו/או חניון על בסנטר בע"מ**	שם:	☒ נדל"ן ☐ שירותים ☐ אספקת מוצרים ☒ אחר: חברת ניהול	☒ משכיר ☐ שוכר ☐ זכיין ☐ קבלני משנה ☐ מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים ☒ אחר: חברת ניהול
ח.פ. 510594088 511300717 511900961	**ת.ז./ח.פ.**		
מען: **דיזינגוף 50, תל אביב**	מען:		

הכיסויים:

סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
					סכום	מטבע	
רכוש						₪	**308** (שוכרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בפרויקט בכפוף להדדיות), **309, 313, 314, 316, 328**
צד ג'						₪	**302, 304, 307, 309, 315, 321, 322, 328, 329**
אחריות מעבידים					20,000,000	₪	**309, 319, 328**
אחריות המוצר	לא רלוונטי						
אחריות מקצועית	לא רלוונטי						
אובדן תוצאתי						₪	**308** (שוכרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בפרויקט בכפוף להדדיות), **309, 313, 316, 328**

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות המתאים כפי המצוין בנספח ג'):

שכירויות והשכרות (096)

ביטול/שינוי הפוליסה

שינוי או ביטול של פוליסת ביטוח, למעט שינוי לטובת מבקש האישור, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח:

מכרז פומבי מס' 208/2022

להשכרת והפעלת שטח של כ-400 מ"ר בדיזנגוף סנטר
ברחוב דיזנגוף 45, תל-אביב-יפו

נספח מס' 6 לחוזה השכירות - חוברת נהלים של חברת הניהול של דיזנגוף סנטר בע"מ

6496\215\1

דיירי(ת) / חוכר(ת) נכבד(ה),

צוות חברת הניהול ואני מקדמים אותך בברכה על פתיחת בית עסק במרכז הבילוי והקניות הגדול והמוביל בישראל!

אנו מאחלים לך הצלחה ושגשוג בעסקים.

רצ"ב חוברת נהלים הכוללת הוראות, תקנות ונהלים בכל הקשור לכללי התנהגות הדיירים בסנטר.

כל הנהלים, כמפורט בחוברת, מחייבים את כל החוכרים והמחזיקים בתי עסק ו/או שטחים אחרים במתחם דיזנגוף סנטר.

הנכם מתבקשים למלא בקפדנות אחר ההוראות כמפורט בחוברת ומוזמנים לפנות אלינו, עפ"י מספרי הטלפון המפורטים ברשימה המצורפת לחוברת הנהלים בכל שאלה הכרוכה בתפעול בית העסק ואנו נשמח לסייע ככל הניתן.

בכבוד רב ולשרותכם בכל עת!

דן פילץ - מנכ"ל
חברה לניהול של דיזנגוף סנטר בע"מ

דיזנגוף סנטר

מפתח עניינים

הנושא **עמוד**

1. **כללי**:

1.1 קבלת דייר חדש 3
1.2 שינויים בבתי העסק וחזיתותיהם 3
1.3 שיפוצים בבית העסק 4
1.4 חלוקת דברי דואר 6
1.5 ביטוח 6
1.6 רישוי 8

2. אחזקה ותחזוקה

2.1 מיזוג אויר/מיזוג מרכזי 9
2.2 חשמל בשטחים ובמתקנים המשותפים 10
2.3 מים,ביוב ואינסטלציה לשטחים ולמתקנים המשותפים 11
2.4 דרגנועים ומעליות 12

3. תפעול

3.1 ניקיון שטחים ציבוריים ופינוי אשפה מבית העסק 13
3.2 הדברת מזיקים בשטחים המשותפים 14
3.3 שמירה ואבטחה 15
3.4 הסדרי פריקה וטעינה 16
3.5 שילוט והכוונה 16
3.6 מניעת מטרדים 17

4. בטיחות

4.1 מקלט 19
4.2 בטיחות כיבוי אש וגז 19

5. שיווק

5.1 פרסום,אירועים וירידים 21

6. נספחים

6.1 נספח א' - אישור עריכת ביטוח 22

6.2 נספח ב' - אישור קבלת חוברת נהלים 25

6.3 נספח ג' - יציאות חירום מהבניין 27

6.4 נספח ד' - טלפונים חיוניים 32

1. כללי

1.1 קבלת דייר חדש

1.1.1 כל בעל או מפעיל עסק חדש בסנטר נדרש לבצע מס' פעולות מקדמיות לפני פתיחת העסק. אחראי תאום ותיכון מערכות יעמוד לרשותך לתיאום כל הפעולות בתהליך קליטתך.

1.1.2 תהליך הקליטה הינו תהליך רציף ומובנה ותלוי אישורים מקצועיים במספר מחלקות בחברת הניהול להלן התהליך מתחילתו ועד סופו.

1.1.2.1 חתימה על הסכם ניהול בפני מנהלת הגבייה.

1.1.2.2 אחראי תאום יתדרך את הדייר, יסביר את דרישות הסף לפתיחת עסק בבניין (שיפוצים,ביטוח,תכניות וכד').

1.1.2.3 מסירת מפרטי תוכניות השיפוץ (עפ"י הצורך) והביטוחים הרלוונטיים מהדייר לאחראי תאום ותיכון.

1.1.2.4 קבלת אישורים ו/או התייחסויות וריכוזם ע"י אחראי התיאום.במידה ונדרשים שינויים, יועברו אלו לאחר תיקון לבדיקה נוספת עפ"י הצורך.

1.1.2.5 קבלת אישור כניסה לבית העסק חתום ע"י מנכ"ל החברה לניהול.

1.1.3 אנו ממליצים להגיש את התוכניות מוקדם ככל האפשר מאחר ונדרשים לאשרם אנשי מקצוע שונים בחברה ומחוצה לה ואין אנו רוצים לעכב את מועד הפעלת בית העסק.

מובהר בזאת כי לא ניתן להתחיל לפעול במתחם הסנטר אלא אם הסתיים כל התהליך הנ"ל!

1.2 שינוים בבתי העסק וחזיתותיהם

1.2.1 חל איסור מוחלט לבצע כל שינוי בבית העסק, אלא באישור חברת הניהול

ואדריכלית הבניין, בכתב ומראש לרבות שינויים ו/או תוספות כגון: שינוי דלת כניסה לרבות שינוי במיקום בלבד, התקנת ויטרינה או שינוי ויטרינה קיימת, שילוט, חלוקת בית העסק, איחוד בתי עסק, שינוי במיקום מדרגות, גלריה וכו'.

1.2.2 חל איסור מוחלט לבצע שינויים בבית העסק העשויים להשפיע על המערכות המשותפות ללא אישור חברת הניהול לרבות:

1.2.2.1 חציבה בקירות, שינויים בתקרה, מתזים (ספרינקלרים).

1.2.2.2 התקנת מערכות חשמל.

1.2.2.3 מים ואינסטלציה.

1.2.2.4 אנטנה לטלוויזיה או לקשר.

1.2.2.5 התקנת מחיצות הגוררת שינוי במיזוג האוויר.

1.2.2.6 מיזוג אויר, תרמוסטט ותעלות.

1.2.27 הנחת שטיחים ו/או משטחי עץ אחרים ו/או ציפוי כלשהו המחייב פתיחה לביקורות ביוב.

1.2.2.8 על המחזיק לדאוג כי בטרם יפעיל את בית העסק, תותקן בבית העסק מערכת מתזי מים אוטומטיים (ספרינקלרים), ואמצעים לגילוי ואתראה מפני שריפות על פי תקן ועל פי הוראות מכבי האש ומהנדס בטיחות מטעם חברה ניהול,בהתחשב בסוג העסק המתנהל בבית העסק.

1.3 שיפוצים בבית העסק

1.3.1 דייר המבקש לבצע שיפוץ בבית העסק בכל תחום שהוא: חשמל, מיזוג, מתזים, אינסטלציה, ביוב, ויטרינה, דלת כניסה, תאורה, תקרה, גלריה, מדרגות וכו' יגיש לחברת הניהול תוכניות ביצוע ע"י מהנדס בלבד, לגבי השינויים/השיפוצים המבוקשים, לכל נושא בנפרד, כולל מפרט מדויק של כל הרכיבים לרבות מידות, חומרים, צבעים, דרישות תקנים וכו'.

1.3.2 אישור חברת הניהול, לביצוע השיפוץ מותנה באישור היועצים הרלוונטיים.

1.3.3 על כל חריגה או שינוי מהתכנית המאושרת יש לקבל בכתב את אישור חברת הניהול ו/או יועציה בכתב. לתשומת לבך ! תכניות שיפוץ בית העסק שלך מתעדכנות ע"ג תוכנת "אוטוקד" בחברת הניהול. אי לכך, חשוב ביותר הן

לחברת הניהול והן לך לעדכן את חברת הניהול בשינויים המבוצעים ובתכניות עדות אשר יסייעו לחברת הניהול ולך בעתיד.

1.3.4 שימוש בשרותי היועצים של חברת הניהול לשם הכנת תוכניות כרוך בתשלום ישירות ליועץ (ולא באמצעות חברת הניהול).

1.3.5 לפני תחילת ביצוע העבודות יש להציג לאחראי תאום במחלקת האחזקה אישור ביטוח קבלנים בהתאם לנוסח המצורף כנספח ב׳ והמצוי בפרק הנספחים בחוברת להדביק על גבי חזית בית העסק מדבקה ״בקרוב יפתח...״ עפ״י מפרט שיתקבל מחברת הניהול. לחילופין, בית העסק יחויב בעלות הנ״ל ואחריות הטיפול תעשה ע״י חברת הניהול.

1.3.6 <u>עבודות שיפוץ בית העסק יבוצעו בין השעות 24:00 ועד 8:00 בבוקר, בלבד</u>. בבתי עסק המצויים בקרבת בתי הקולנוע, עבודות השיפוץ יעשו בתאום עם חברת הניהול על מנת למנוע הפרעה ומטרד לפעילות בתי הקולנוע, במידה ותתקיים בהם פעילות לאחר השעה 24:00 .

1.3.7 בכל נושא שמירת הסדר, הניקיון, הביטחון והבטיחות יש להישמע לאנשי הביטחון של החברה לניהול. יש להימנע מכל דבר אשר עלול להוות סכנה בטיחותית, בריאותית או אחרת, למשתמשי ובאי המרכז המסחרי, בכלל זה אין להשתמש בכל דבר העלול לגרום לשריפה ו / או נזקים אחרים לבית העסק ולמרכז המסחרי ומשתמשיו,כגון : חומרים דליקים, חומרי נפץ וכיוצ״ב.

1.3.8 השימוש בריתוך אוטוגני או חשמלי יעשה בתיאום עם קצין הביטחון של החברה לניהול של דיזינגוף סנטר ומחייב הצבת מטף אבקה 6 ק״ג לאבטחה, במקרה של עבודת ריתוך גדולה יותר יש להכין צינור מים זמין.

1.3.9 את פסולת הבנייה יש לפנות, עד לשעה 8:00 בבוקר, באמצעות <u>מעליות המשא בלבד</u> ובתוך שקים על מנת לשמור על ניקיון המעליות והשימוש בהם.

1.3.10 פסולת תפונה למכולה שתוצב על ידי מבצע השיפוץ בחצר הפריקה וטעינה ותפונה על ידו לכשתתמלא או בסיום העבודות, המועד המוקדם מביניהם. את הצבת המכולה יש לתאם עם קב״ט ראשי באמצעות מוקד חברת הניהול.

1.3.11 דייר המעוניין להגדיל את מכסת עומס החשמל הקיים בבית העסק יהא עליו לפנות בעניין זה למשרדי דיזנגוף סנטר (מיסודו של פילץ) בע״מ.

תנאי מוקדם להגדלת המכסה יהיה קבלת אישור בכתב מאת חב׳ דיזנגוף סנטר (מיסודו של פילץ) בע״מ. עבור תוספת של כל KW מעל העומס ישולם לדיזנגוף סנטר

(מיסודו של פילץ) בע"מ, סך בשקלים השווה ל- $205 + מע"מ (בנוסף לתשלום לחברת החשמל).

1.3.12 שיפוץ בית העסק יכלול ביצוע הפרדות אש (במידה ולא קיימות), בינו לבין בתי עסק סמוכים.

1.3.13 בתי אוכל מחויבים להרכיב מינדופים, בורות מפרידי שומן וקולטים ע"פ תקן.

1.3.14 על המחזיק לדאוג כי בטרם יפעיל את בית העסק, תותקן בבית העסק מערכת מתזי מים אוטומטיים (ספרינקלרים), ואמצעים לגילוי ואתראה מפני שריפות על פי תקן ועל פי הוראות מכבי האש ומהנדס בטיחות מטעם חברת הניהול, בהתחשב בעסק שינוהל במקום.

1.4 <u>חלוקת דואר</u>

חלוקת דברי דואר לבתי העסק מתבצעת ע"י חברת הניהול. בעת מתן כתובת בית העסק יש לציין את שם בית העסק ומספרו.

כתובת הסנטר : **דיזנגוף סנטר,**

רחוב דיזנגוף 50

<u>תל-אביב – 64332</u>

דברי דואר אשר יגיעו לבתי עסק ואשר אינם שייכים להם יוחזרו מיידית לחברת הניהול, לידי נציג חברת הניהול המחלק את הדואר או קצין הביטחון המצוי במשרדי החברה.

1.5 **<u>ביטוח מבנה וצד ג' - לא כולל תכולת בתי העסק</u>**

החברה לניהול מבטחת ע"י חברת ביטוח מטעמה את הסיכונים המפורטים להלן :

1.5.1 <u>ביטוח המבנה</u>

הפוליסה כוללת את השטחים המשותפים, הקירות החיצוניים, הרצפות והן הקירות החיצוניים של בית העסק. <u>הביטוח אינו מכסה</u> תוספות שינויים ושיפורים שנעשו בתוך בתי העסק מעבר למפרט הטכני המקורי. הביטוח הנו מסוג "אש מורחב" ומכסה מפני הסיכונים העיקריים, כולל רעידת אדמה ונזקי טבע אחרים.

1.5.2 <u>ביטוח צד ג'</u>

הפוליסה מכסה את האחריות המשותפת בנזיקין של כל בעלי המבנה ושל

חברת הניהול, מחמת פגם או ליקוי במבנה או בתחזוקתו, הקשורים בבית העסק עצמו, לרבות ביטוח צד ג' במעברים ובשטחים המשותפים לא כולל בטוח צד ג' בתוך בית העסק.

1.5.2.1 ביטוח חבות מעבידים

הפוליסה מכסה את האחריות של חברת הניהול ושל בעלי המבנה כלפי עובדי חברת הניהול, המבצעים את השירותים והתחזוקה.

1.5.3 ביטוח שבר מכני

הפוליסה מכסה את המערכות המרכזיות (המכאניות, הפניאומאטיות והחשמליות) שבבעלות משותפת בלבד מפני שבר מכני.

1.5.4 ביטוח דלתות זכוכית

הפוליסה מכסה את דלתות הזכוכית המשמשות כניסה לשטחים הציבוריים. שבר של זכוכית ויטרינות, דלתות זכוכית של בתי העסק וכדומה ונזקים זעירים אינם מכוסים בפוליסות הנ"ל.

1.5.5 היקף הפוליסות משתנה ומתעדכן ע"י חברת הניהול בהתאם לחוות דעת של יועצי החברה.

1.5.6 שיבוב

בפוליסות של חברת הניהול ויתרו המבטחים על זכותם לשיבוב כנגד בעלי / מחזיקי בתי העסק בדיזנגוף סנטר, ובתנאי שמחזיק בית העסק ערך את כל הביטוחים שבאחריותו על פי נהלי הביטוח לרבות האמור בסעיף 9.7 כדלהלן: "שיבוב" משמעו - זכות המבטח להיפרע מהאחראי לנזק שבגינו שולמו הפיצויים למבוטח על פי הפוליסה.

1.5.7 ביטוח שמחזיק בית העסק חייב לערוך (ראה נספח א' – טיוטת ביטוח)

כל בית עסק חייב לבצע את הביטוחים הבאים בעצמו:

1.5.7.1 ביטוח כל הרכוש, שאינו מבוטח ע"י חברת הניהול והנמצא בתוך בית העסק לרבות רכוש שאינו בבעלות המחזיק (כגון: רכוש בקונסיגנציה וכו') לרבות תקרות, גופי תאורה, שטיחים מקיר אל קיר, הציוד, הסחורה והמתקנים המצויים בבית העסק, לרבות ויטרינות ושבר זכוכית, תוספות ו/או שיפורים במבנה בית העסק ובתוכו, כספים, דברי ערך וכן כל רכוש אחר, לפחות בביטוח אש

מורחב לבתי עסק כולל נזקי פריצה, נזקי מים או נוזלים אחרים במלוא ערכו כחדש של רכוש זה.

1.5.7.2 ביטוח צד ג' כלפי הציבור, בתוך בית העסק.

1.5.7.3 ביטוח חבות מעבידים כלפי עובדי בתי העסק.

1.5.7.4 ביטוח מפני נזקי גרר (אובדן רווחים) מחמת אובדן או נזק למבנה או למערכות הציוד - לפחות לתקופה של 12 חודשים,זהו ביטוח רשות!אי ביצוע ביטוח אובדן רווחים משחרר את חב' הניהול מדרישה כספית.

1.5.7.5 בכל הפוליסות שמחזיק בית העסק עורך , לפי פירוט בסעיף 9.7 יוותרו המבטחים על זכות השיבוב כנגד חברת הניהול, הבעלים של הסנטר ומחזיקי בתי העסק האחרים בסנטר, לרבות כל הבעלים והמחזיקים והחוכרים במבנים כלשהם בסנטר דיזנגוף סנטר, הבריכה והמגדלים.

1.5.7.6 כל בעלים / מחזיק בבית עסק בסנטר, אחראי לכך שקבלנים המופעלים על ידו בסנטר (לכל מטרה, ללא יוצא מן הכלל) יקיימו בתוקף מלא מערכת ביטוחים, לפחות ברמה הנדרשת ב"אישור לקיום ביטוחים של קבלן" המצורף לחוברת.

1.5.8 ויתור על תביעות

מחזיק בית עסק אשר לא יבצע את הביטוחים שבאחריותו כאמור בסעיף 9.7 דלעיל לרבות ויתור על זכות השיבוב כאמור בסעיף 9.7.5 לעיל, מוותר בזאת על כל טענה או תביעה כלפי מחזיקי בתי העסק האחרים, הבעלים והחוכרים של הסנטר וחברת הניהול בגין כל פגיעה ונזק המפורטים בסעיף 9.7 דלעיל.

1.5.9 שעבודים

בכל מקרה שבנק או מוסד כספי אחר דורש שעבוד הביטוח של מבנה העסק, ניתן לפנות לחברת הניהול להנהלת חשבונות (מחלקת לקוחות).

1.5.10 תביעות

בכל מקרה של נזק או פגיעה - יש להודיע מיידית לחברת הניהול.

1.5.11 בירורים

בכל שאלה שתתעורר בנושא ביטוחים יש לפנות ליועץ הביטוח של חברת הניהול העתק בכתב של הפניה יש להעביר לחברת הניהול. באם בית העסק מעוניין לבצע ביטוח משלים ניתן לפנות לסוכן הביטוח של חברת הניהול.

1.6 רישוי

ישנם בתי עסק טעונים רישוי ממחלקת רישוי עסקים בעיריית תל אביב - יפו כתנאי להפעלת העסק. לפיכך, על כל מפעיל עסק חדש לפנות לפני פתיחת העסק למחלקת רישוי עסקים למחלקת רישוי עסקים בעירייה כדי לבדוק האם העסק טעון היתר או לאו, ובנסיבות שהעסק טעון היתר, למלא אחר דרישות ההיתר.

2. אחזקה ותחזוקה

2.1 מיזוג אויר / אוורור מרכזי

2.1.1 אספקת מיזוג האוויר / מים קרים בסנטר הנה מרכזית ומבוקרת ע"י חברת הניהול. מיזוג האוויר תוכנן לפי עוצמת תאורה של כ - 30W למ"ר לכן יש להימנע מתאורה חמה ועומס חום לא סביר, הננו מבהירים כי לכל תוספת תאורה מעבר לנ"ל יש השפעה ישירה על טמפ' המקום ויש להימנע מכך.

2.1.2 כל עבודות האחזקה והתיקונים של מערכת מיזוג האוויר והמים הקרים יבוצעו ע"י חברת הניהול בלבד, הן במתקנים המצויים בבית העסק והן אלו המצויים בשטחים המשותפים. כל עבודה שנעשית באופן פרטי ושלא באופן מתואם עם חברת הניהול הנה על אחריות בית העסק בלבד.

2.1.3 אין לטפל בצורה כלשהי במתקני הויסות והבקרה של מיזוג האוויר/מים קרים, בין אם נמצאים בבית העסק ובין אם מצויים בשטחים המשותפים, אלא ע"י טכנאי אחזקה מטעם חברת הניהול בלבד.
אין להסתיר, להוריד, או לפגוע בתרמוסטט, וכדי לאפשר פעילות תקינה של מתקני הוויסות (תרמוסטטים) יש לדאוג שהנ"ל יהיו גלויים, וכי גישת האוויר אליהם לא תחסם.
מתקן וויסות (תרמוסטט) חסום, אינו מאפשר פעילות תקינה של מערכת מיזוג האוויר / אוורור בבית העסק. אין להסתיר או לכסות גישה לפתחי יציאת האוויר בבית העסק.

2.1.4 חל איסור מוחלט להתקין מערכת מיזוג אויר פרטית בבית העסק בין מזגני

קיר ובין מזגנים מפוצלים אלא באישור, מראש ובכתב, של חברת הניהול.

2.1.5 בכל מקרה של תקלה במערכת מיזוג האוויר/ מים קרים יש לפנות מיידית לחברת הניהול 24 שעות,בטלפון 03-6212416.

2.1.6 מערכת מיזוג האוויר / מים קרים בבית העסק הנה רכושו של בעל בית העסק, ובכל מקרה של החלפת ציוד לרבות מתקן ויסות או תעלות, תחול עלות ההחלפה על בעל בית העסק, והעבודה תתבצע לאחר קבלת אישור חברת הניהול. (ראה סעיף 12)

2.2. **חשמל בשטחים ובמתקנים המשותפים**

2.2.1 מערכת אספקת החשמל בשטחים ובמתקנים המשותפים, הנה מרכזית והיא מתופעלת ומתוחזקת ע״י החברה לניהול בלבד!.

2.2.2 מערכת אספקת החשמל והחיווט עד לבית העסק הנה באחריותה המלאה של חברת הניהול.

2.2.3 אין לבצע עבודות חשמל בבית העסק אלא ע״י חשמלאי מוסמך בלבד, ובאישור מהנדס חשמל.

2.2.4 אין לבצע אלתורים במערכת החשמל בבית העסק או מחוצה לו.

2.2.5 כל חיבור חשמל למתקן המצוי מחוץ לבית העסק ייעשה אך ורק לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת חברת הניהול, ובתיאום עמה, באופן שלא יאפשר את ניתוקו על ידי באי הסנטר.(ראה סעיף 12).

2.2.6 היה ובכוונת בית עסק כלשהו להציב בחנות מתקן חשמלי (לרבות תאורה), על הדייר לבקש מראש ובכתב את אישור החברה לניהול בדבר העומס המותר והאמצעים למניעת קצר חשמלי עקב עומס יתר.

2.2.7 במקרה של תקלה, קצר חשמלי או שריפה במערכות החשמל (כגון : תאורה,

כבלים,שקעים וכיו"ב) מתחייב בעל העסק להזמין חשמלאי מוסמך לתיקון בהתאם.

2.2.8 בארונות חשמל אשר הספקם בין 63 אמפר ל - 100 אמפר יותקנו גלאי אש/עשן.
בארונות החשמל אשר הספקם הינו מעל 100 אמפר תותקן מערכת כיבוי אוטומטית בגז FM 200. הגילוי והכיבוי יחווטו לרכזת הסנטר. בסיום ביצוע עבודות החשמל יש לבצע בדיקה טרמוגרפית ללוח החשמל מ-A63 ומעלה.
בית העסק יהיה חייב לבצע על חשבונו התקנה של כל מתקן המתחייב מהעמסת יתר, רק לאחר אישור בכתב של חברת הניהול.
מובהר כי בגין כל חריגה מהוראות הנ"ל בית העסק ישא בכל הנזקים שיגרמו.

2.3 **מים ביוב ואינסטלציה לשטחים ולמתקנים המשותפים**

2.3.1 אספקת המים לסנטר הנה מרכזית. בסנטר מצויים עתודות מים לשימוש בזמן חירום.

2.3.2 כל צנרת המים, הביוב והאינסטלציה עד לבתי העסק ומהם הנה באחריותה המלאה של חברת הניהול.

2.3.3 חל איסור מוחלט לשפוך פסולת ולכלוך לצנרת הביוב על מנת למנוע סתימות.

2.3.4 יש לדווח מיידית למוקד חברת הניהול הפועל 24 שעות ביממה בטל. מספר 6212416 - 03 על מנת למנוע נזק.

2.3.5 בתי עסק המייצרים פסולת מוצקה כגון מסעדות ו/או בתי קפה חייבים להתקין מפריד שומן.

2.3.6 **חל איסור מוחלט** על הולכת והעברת צנרת ברצפת בית העסק **וברצפות השטחים המשותפים.**

2.3.7 אין להסתיר או לחסום גישה לקופסאות ביקורת הנמצאות ברצפה. בכל מקרה

של הרכבת ציפוי על הרצפה ו/או החלפת הריצוף יש להשאיר פתח גישה לקופסת ביקורת הביוב.
יש לאפשר גישה חופשית לאנשי האחזקה לצורך פתיחת סתימות ביוב בקווים משותפים שעוברים בחנות.

2.4 **דרגנועים ומעליות**

2.4.1 חברת הניהול הנה האחראית לתקינותם של המעליות והדרגנועים שנועדו לשימוש דיירי ומבקרי הסנטר.

2.4.2 **אין להעלות סחורה וציוד בדרגנועים ובמעליות אלא במעליות המשא בלבד**.

2.4.3 על בית העסק להורות לספקיו ולעובדיו כי אין להשתמש בדרגנועים ובמעליות שנועדו לשימוש המבקרים בסנטר להובלת סחורה או ציוד כלשהו.

2.4.4 שימוש בדרגנועים עם עגלות ילדים או להעלאת סחורות בכל צורה שהיא, גורם לנזק בלתי הפיך במדרגות הנעות ומסכן את המשתמש בו.

3. **תפעול**

3.1 **ניקיון שטחים ציבוריים ופינוי אשפה מבית העסק**

3.1.1 החברה לניהול אחראית על ניקיון השטחים הציבוריים בסנטר.

3.1.2 בסנטר מצויים עובדי ניקיון לשמירת ניקיון ותחזוקת הסנטר.

3.1.3 חל איסור מוחלט על הוצאת אשפה, סחורה פגומה, אריזות מכל מין וסוג שהוא חפצים, כלים, ציוד מתקנים וכל חפץ מיותר אחר לשטחים שמחוץ לבית העסק. הוצאת חפצים לשטחים המשותפים פוגעת בבטיחות ועלולה לגרום לנזקים כבדים ברכוש ובגוף לצד שלישי.

הרשות בידי חברת הניהול או באי כוחה הפועלים בשמה או מטעמה לסלק ללא כל התראה מוקדמת כל חפץ, כלי, ציוד או כל דבר אחר אשר ימצא מחוץ לשטח בית העסק ואשר יהווה לדעתה מטרד, ולחייב את המחזיק בבית העסק בהוצאות הכרוכות בסילוק המטרד.

3.1.4 אין להציב פח אשפה או מתקן איסוף אשפה אחר או קרטונים או אשפה מכל סוג במעברים ובשטחים המשותפים.

3.1.5 החברה לניהול הנה האחראית הבלעדית לביצוע הניקיון במעברים ובשטחים המשותפים. חל איסור מוחלט על בתי העסק לנקות את המעברים למעט באמצעות מטאטא יבש בלבד.
הוראה זו הנה מהותית ויסודית לאור סכנה מפני תביעות בגין החלקה במעברים ובשטחים המשותפים.

3.1.6 פינוי האשפה מבתי העסק מתבצע ע"י חברת הניהול במשך שעות פעילות בית העסק. פניות או הודעות בנושא פנוי האשפה יש להפנות למוקד חברת הניהול

בטל. מספר 6212416 – 03.

3.1.7 על המחזיקים בבתי העסק מוטלת האחריות לדאוג לכך כי ספקיהם ימנעו מפגיעה בניקיון שטחי הסנטר בדרך של השלכת קרטונים, מיכלי אריזה וכיו"ב במקומות שאינם מיועדים לכך.

3.1.8 חל איסור מוחלט להשמיד סחורות או כל חפץ אחר מכל סוג שהוא בדרך של העלאת אש בשטח בית העסק או בשטחים שמחוץ לבית העסק.

3.1.9 חברת הניהול אינה אחראית ואיננה מבצעת עבודות בתוך שטח בית העסק, אלא אם הוצאה על כך הזמנת עבודה מאושרת ובכתב ע"י מנהל האחזקה.

3.2 **הדברת מזיקים**

3.2.1 החברה לניהול מבצעת חיטוי כנגד חרקים, זוחלים ומכרסמים באופן קבוע בכל השטחים הציבוריים של הסנטר.

3.2.2 בשטחים המטופלים קיים שילוט אזהרה - יש לשים לב לשילוט ולנהוג בהתאם.

3.2.3 יש להקפיד על ניקיון בית העסק וסביבתו. כל בית עסק חייב לבצע לפחות אחת לשנה הדברה מקצועית בתוך בית העסק ע"י מדביר מוסמך ומוכר ע"י משרד הבריאות. בתי קפה, מסעדות לרבות בתי עסק המחזיקים מזון בכל צורה שהיא מחויבים לבצע הדברה מקצועית אחת לחודש ולמסור לדרישת נציג חברת הניהול אישור ביצוע ההדברה. במקרה שבית העסק לא ממלא אחרי הוראה זו, חברת הניהול תהיה רשאית לבצע את פעולת ההדברה ולחייב את בית העסק בתוספת דמי טיפול.

3.2.4 בכל מקרה בו נראה לבית העסק כי יש צורך בטיפול הדברה מוגבר **סביב** בית העסק ובשטח הציבורי בלבד, נא לפנות למוקד בטלפון 03-6212416 , וחברת הניהול תדאג לביצוע ההדברה.

3.2.5 חל איסור חמור על ביצוע חיטוי עצמאי אשר עלול לגרום לנזק לבאי הסנטר ובית העסק.

3.3 **<u>שמירה ואבטחה</u>**

3.1.1 החברה לניהול מבצעת שמירה בשטחים המשותפים במתחם ומסביב לו בין היתר באמצעות חברת אבטחה.

3.2.2 במשך כל שעות הפעילות מצויים במתחם אנשי בטחון מטעם חברת הניהול ומטעם חברת השמירה.

3.2.3 לחברת הניהול **קצין בטחון** המצוי במשרדי החברה ואשר ניתן להשיגו באמצעות המוקד בטלפון: 6212416 – 03.

3.2.4 אנשי הביטחון מצוידים במכשירי קשר והנם זמינים מיידית לטפל בכל אירוע במתחם.

3.2.5 בכל מקרה של פריצה, גניבה או נזק לחנות אשר נגרם בשעות הפעילות או לאחריה יש להזעיק מיידית את אנשי הביטחון, ובמקביל להודיע למשטרת ישראל ולחברת הביטוח בה מבוטח בית העסק.

אין לגעת בחפץ חשוד כלשהו בבית העסק או מחוצה לו עד להגעת אנשי הביטחון.

3.2.6 יש לגלות ערנות בכל הקשור לאנשים הנראים כחשודים ולכל חבילה או עצם חשוד. עם גילוי אדם חשוד או חפץ חשוד יש להזעיק מיידית את אנשי הביטחון באמצעות <u>המוקד בטל. מס. 6212416 – 03</u> , ובמקביל לפעול להרחקת אנשים מהחפץ החשוד בהתאם לכללים המפורסמים מפעם בפעם ע"י משטרת ישראל.

עם הגעת איש הביטחון למקום האירוע יקבל איש הביטחון את האחריות הבלעדית ויש להישמע להנחיותיו. בעל בית העסק יעביר לאיש הביטחון עם הגעתו את כל הפרטים הידועים לו על האירוע.

3.2.7 בכל מקרה של התקהלות וחשש להתארגנות אלימה או כל אירוע חריג יש לדווח מיידית לקצין הביטחון.

3.2.8 בתי העסק יאבטחו את החנות בעצמם על חשבונם ואחריותם הבלבדית מפני פריצה וגניבת סחורות ע"י הצבת מתקנים מהסוג הרגיל והמקובל במקרים מסוגו של בית העסק ובהתאם לדרישות הביטוח.

3.2.9 על המחזיק בבית העסק, למסור לנציגי חברת הניהול כתובות ומספרי טלפון, בהם ניתן לאתרו בשעות חירום, כגון פריצה,הצפה, אש או כל אירוע חירום אחר.

3.4 **<u>הסדר פריקה טעינה</u>**

3.4.1 בסנטר מצוי חניון המשמש לצורך פריקת וטעינת סחורות לבתי העסק. פריקה וטעינה של סחורות תיעשה בימי עסקים בשעות 6:00 ועד 14:00 בלבד.

3.4.2 שינוע הסחורות יעשה דרך מעלית משא בבניין B בלבד.

3.4.3 השימוש בחניון הפריקה הנו לצורך פריקה וטעינה בלבד. חנייה של עד 30 דקות בחניון לצורך פריקה ו/או טעינה אינה כרוכה בתשלום, כל שהייה מעבר לכך, תחויב בהתאם.

3.4.4 הכנסת סחורה לסנטר תעשה דרך חצר המשק בלבד והובלתו מותרת בעגלות עם גלגלי גומי <u>בלבד</u>. וזאת על מנת למנוע שבירת המרצפות בסנטר. יש לתאם מראש שימוש בעגלות מסוג מתאים עם נציג חברת הניהול .עגלות שלא יתאימו לא יורשו להיכנס לסנטר.

3.4.5 רכבים פרטיים לא יורשו להיכנס לחניון פריקה וטעינה.

3.5 **<u>שילוט והכוונה</u>**

3.5.1 דייר המעוניין בשילוט בית העסק יגיש לחברת הניהול בקשה הכוללת את שם בית העסק, מהות העיסוק ושרטוט אדריכלי מסודר בקנה מידה הכולל מפרט טכני של ביצוע. הבקשה תועבר לאישור גרפיקאית האחראית על עיצוב השילוט בבניין.

3.5.2 שילוט בית העסק עצמו יותקן רק לאחר אישורה בכתב ומראש של חברת הניהול לאחר קבלת אישור הגרפיקאית.

3.5.3 בית העסק עצמו אחראי לתשלום אגרת שילוט ו/או כל מס אחר בקשר לשילוט, הן בעסק והן בשטחים המשותפים ולקבלת רישיון מתאים מהרשויות המוסמכות להצבת השלט.

3.5.4 עפ"י מדיניות חברת הניהול חל איסור על הצבת שלטים ארעיים, לרבות "רול אפ" בשטחים הציבוריים של הסנטר.
כל השלטים חייבים לפעול החל מהשעה 08:00 ועד 01:00.
תאורת החזית בבית העסק חייבת לפעול בין השעות 08:00 ועד 01:00.

3.6 **מניעת מטרדים**

השוכר או המחזיק בבית העסק יימנע מכל דבר אשר עלול לגרום מטרד, למי מהמשתמשים האחרים במרכז המסחרי ו/או למבקרים, ולשם כך על השוכר:

3.6.1 להימנע משימוש במתקנים וציוד, שיגרמו רעש, אשר יישמע מחוץ לכותלי בית העסק, ועלול לגרום מטרד למחזיקים האחרים ולקהל הרחב, ובפרט להימנע משימוש במתקני כריזה כלשהם.

3.6.2 להימנע משימוש במתקני פרסום ותאורה מחוץ לתחום בית העסק (פרט לשילוט שהוצב מחוץ לבית העסק באישור חברת הניהול).

3.6.3 להימנע מלסכן מי מהמשתמשים במרכז המסחרי ובבית העסק על ידי שימוש במתקנים וחפצים חדים במיוחד, בולטים במיוחד, שהשימוש בהם עלול באופן סביר ורגיל לסכן את המשתמשים.

3.6.4 באופן כללי להימנע מכל דבר אשר עלול להוות סכנה בטיחותית, בריאותית או

אחרת, למשתמשי המרכז המסחרי בכלל זה לא להשתמש בכל דבר העלול לגרום לשריפה ו/או נזקים אחרים לבית העסק ולמרכז המסחרי ומשתמשיו, כגון חומרים דליקים, חומרי נפץ וכיו"ב.

3.6.5 חוק איסור הטרדות מיניות – על השוכר לנהוג כלשון החוק למניעת הטרדה מינית בקרב לקוחותיו ובסביבת חנותו.

3.6.6 חוק איסור עישון – בהתאם להוראת החוק המונע עישון בקומות ציבוריים, חל איסור מוחלט לעשן ברחבי הסנטר להוציא שתי פינות עישון שנבנו בבניין A בסמוך לחנות ה"סוהו" ובבניין B ליד השירותים שבקומה השלישית בסמוך למכון הכושר ג'ימי.

3.6.7 חל איסור על הפצת חומר פרסומי (עלונים,פליירים,מדבקות) מכל סוג שהוא במתחם הסנטר ובכניסות אליו.

4. בטיחות

4.1 מקלט

בבניין מצוי מקלט הנמצא בחניון מספר 4- הירידה הראשית למקלט מרחבת הסופר סנטר בבניין A מפלס 0.

עם קבלת הודעה על מצב חירום / שריפה וירידה למקלט יש לבצע את הפעולות כדלקמן :

ניתוק כל המערכות החשמליות.

ניתוק פקק חשמל מרכזי אם קיים.

סגירת בית העסק.

4.1.2 **אין להשתמש בדרגנועים ובמעליות בשעת חירום**.

4.1.3 רצ״ב תרשים מיקום יציאות חירום והמקלט, על כל בית עסק לשמור את התרשים הרצ״ב בהישג יד.

4.1.4 יש לדווח מיידית לחברת הניהול או לאיש ביטחון על כל מקרה העלול לפגוע בבתי העסק ובבאי הסנטר.

4.2 בטיחות כיבוי אש וגז

הננו להביא לידיעתך כי קיימת בבניין מערכת אוטומטית לכיבוי אש באמצעות מים, וגלאים בהתאם לדרישות כיבוי אש. לרבות מערכת להוצאת עשן במקרה חירום. על כל בית עסק להחזיק לפחות מטף אחד או יותר (בהתאם לשטח בית העסק) לכיבוי אש.
אין להתקין גריל פחמים בבתי האוכל באופן מוחלט.

<u>הדרכת הלקוחות בשעת פריצת אש</u>

גילית אש או עשן, פעל במהירות כדלקמן :

4.2.1 נתק את זרם החשמל או הגז.

4.2.2 הרחק ממקום הדליקה כל חומר דליק.

4.2.3 השתמש במכשירי כבוי אש אשר ברשותך או בעמדת כבוי אש הקרובה של הבניין.

4.2.4 במסעדות או חנויות לדברי חשמל או אלקטרוניקה יש להשתמש במטפים של הבלון בלבד (גז כבוי) תקני.

4.2.5 הרחק את הקהל ממוקד האש.במידת האפשר פנה את לקוחותיך דרך יציאת החירום של העסק.

4.2.6 **דווח מיד למוקד חברת הניהול בטל: 6212416 – 03** והמתן עד להגעת קצין בטחון. עם הגעתו של קצין הביטחון הקשב להוראותיו וסייע לו ככל שיידרש.מסור לו מידע מפורט ככל הניתן לגבי גורם השריפה.

4.2.7 אם אין בכוחך להשתלט על הדליקה הזעק מיד את מכבי האש - תל-אביב טלפון : 102 .

4.2.8 היה קשוב בכל עת למערכת הכריזה . בעת אירוע ידווחו מספרי/שמות השערים דרכם יש להתפנות.

4.2.9 **<u>אין להשתמש</u>** במעליות ומדרגות נעות בשעת שריפה.

4.2.10 הקפד להרגיע את לקוחותיך .סייע להם במידת הצורך בהכוונה דרך אילו שערים עליהם לצאת או המתן לאיש ביטחון שייעשה זאת.

4.2.11 מצ"ב נספח ג' תרשים מיקום יציאות חירום , ניתן להשתמש בתרשים זה להכוונה, הנחיות אלו תואמו עם מכבי האש.

5. **שיווק**

5.1 **פרסום, אירועים וירידים**

החברה לניהול מארגנת אירועים וירידים בשטחים המשותפים לשם קידום מכירות בסנטר ומשיכת קהל.

אין למכור ו/או להציב דוכני מכירה ו/או לבצע יריד ו/או אירוע כלשהו בשטחים המשותפים, אלא עם קבלת אישור חברת הניהול מראש ובכתב.

דייר המעוניין להשתתף באירועים ובירידים המבוצעים בסנטר יפנה למחלקת השיווק בחברת הניהול.

6. נספחים

6.1 נספח א' - אישור עריכת ביטוח

תאריך: _____

לכבוד

החברה לניהול של דיזנגוף סנטר בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: מבוטחנו: _____ (להלן: "הקבלן") אישור עריכת פוליסות ביטוח בקשר להסכם מיום _____שנערך בין הקבלן לבין השוכר _____ ששכר את בית עסק מס. _____ (להלן "השוכר") ב-דיזנגוף סנטר (להלן: "האתר" ו/או "העבודות" ו/או "ההסכם", לפי העניין)

הננו מאשרים בזאת כי לבקשת הקבלן ערכנו את הביטוחים המפורטים להלן בגין העבודות המבוצעות על ידו עבור השוכר:-

1. ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות

שם המבוטח בפוליסה כולל בנוסף לקבלן גם קבלנים ו/או קבלני משנה ולעניין פרקים ב' ו-ג' להלן הורחב שם המבוטח לכלול גם את החברה לניהול של דיזנגוף סנטר בע"מ ו/או בעלי זכויות אחרים בדיזנגוף סנטר. הפוליסה כוללת את פרקי הביטוח הבאים:

א. פרק א' - ביטוח העבודות עצמן לרבות חומרים וכל רכוש ו/או ציוד ו/או מתקנים המשמשים לביצוע העבודות ולרבות רכוש שסופק על ידי המזמין, במלוא ערך כינון.

פרק זה כולל הרחבות לכיסוי כדלקמן:

פינו הריסות עד לסך של _____$ לפחות.

רכוש סמוך השייך למי מיחידי המבוטח נזק ראשון שאינו כפוף לביטוח חסר ועוד
רכוש עליו עובדים השייך למי מיחידי המבוטח $200,000.נזק ראשוני שאינו כפוף לביטוח חסר לעבודות שערך החוזה הוא מעל $250,000,רכוש סמוך עליו עובדים יעמוד לפחות על $1,000,000 נזק ראשון.

הביטוח על פי פרק זה כולל ויתור על זכות התחלוף כלפי המזמין ו/או בעלי זכויות בדיזנגוף סנטר ו/או מי מטעמם של כל הנ"ל וכן כלפי הקבלנים האחרים הפועלים באתר (להלן: "הקבלנים האחרים") אשר בפרק א' לביטוחי העבודות של הקבלנים האחרים ו/או בביטוחי הרכוש שלהם נכלל ויתור מקביל על זכות התחלוף כלפי הקבלן, ובלבד שהויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

ב. <u>פרק ב' - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי</u>
לכיסוי אחריות המבוטחים על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק העלולים להיגרם לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו, בגבולות אחריות בסך של $500,000 למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח. עבודות מעל $250,000,ערך חוזה יהיה בגבול אחריות של לפחות $500,000.

הביטוח אינו כולל כל סייג בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או במשקה, נזק ליסודות, רעד והחלשת משען, חבות הנובעת משימוש בציוד מכני הנדסי, פרעות, נזק בזדון, שביתה והשבתה, וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי.
הביטוח על פי פרק זה כולל סעיף אחריות צולבת.
רכוש המזמין ו/או הבעלים ייחשבו לצורך הביטוח על פי פרק זה כרכוש צד שלישי.

ג. <u>פרק ג' - ביטוח חבות מעבידים</u>
לכיסוי חבות המבוטחים על פי פקודת הנזיקין ו/או חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם-1980 כלפי כל המועסקים בביצוע העבודות, בגין פגיעה גופנית ו/או מחלה העלולים להיגרם להם תוך כדי או עקב העסקתם בביצוע העבודות, בגבולות אחריות בסך של $5,000,000 לתובע, למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח

אינו כולל כל סייג בדבר עבודות בגובה ובעומק, פתיונות ורעלים, העסקת נוער, שעות עבודה, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.

הפוליסה כוללת תקופת תחזוקה מורחבת של 12 חודשים לפחות.

<u>תקופת הביטוח</u>: החל מיום _____ ועד ליום _____.

2. <u>כללי</u>

היקף הכיסוי על פי הפוליסות, בכפוף לאמור לעיל, אינו נופל מהכיסוי הניתן על פי נוסח הפוליסות הידועות כביט 2008.

"המזמין" לצורך הביטוחים דלעיל הינו לרבות חברת אם ו/או חברות בנות ו/או חברות שלובות.

כל הביטוחים הנ"ל הינם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי המזמין ו/או בעלי הנכס בעלי זכויות בדיזנגוף סנטר, ואנו מוותרים על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בדבר שיתוף ביטוחי המזמין ו/או בעלי הזכויות בדיזנגוף סנטר.

הפרת תנאי הפוליסות על ידי הקבלן בתום לב לא תפגע בזכויות המזמין ו/או בעלי הזכויות בדיזנגוף סנטר על פיהן.

הביטוחים דלעיל לא יבוטלו ולא יצומצמו במשך תקופת הביטוח מכל סיבה שהיא, אלא בהודעה למזמין 60 יום מראש ובכתב.

הננו מאשרים כי ידוע לנו שהאחריות לתשלום פרמיות הביטוח וההשתתפויות העצמיות חלה על הקבלן בלבד, ובשום מקרה לא על המזמין ו/או בעלי הזכויות בדיזנגוף סנטר.

אישורנו זה הינו בכפוף לתנאי פוליסות הביטוח המקוריות ולחריגיהן, עד כמה שלא שונו על פי האמור באישור זה.

_____	_____	_____	_____
(חותמת המבטח)	(חתימת המבטח)	(שם החותם)	(תפקיד החותם)

6.2 **<u>נספח ב' - אישור קבלת חוברת נהלים</u>**

לכבוד

<u>החברה לניהול של דיזנגוף סנטר בע"מ</u>

א, ג, נ.,

הנדון : חוברת נהלים, בית עסק

אני הח"מ _____ נושא ת.ז. מס. _____ מאשר בזאת קבלת חוברת הנהלים של החברה לניהול של דיזנגוף סנטר בע"מ, קראתי אותה בעיון ובתשומת לב והבנתי את כל האמור בה ומתחייב בזאת למלא אחרי כל האמור בה ללא יוצא מהכלל.

ידוע לי כי לפני כניסתי לבית העסק לצורך ביצוע שיפוץ ו/או הפעלתו, עלי כשוכר בית העסק לחתום על הסכם ניהול כמקובל בסנטר דיזנגוף סנטר, בהתאם לחוזה השכירות.

1. ידוע לי כי אין להתחיל בביצוע כל שיפוץ ו/או כל שינוי בתוך בית העסק ו/או בחזית בית העסק, ללא קבלת אישור מאת החברה לניהול.

2. ידוע לי כי אין להתקין שילוט בבית העסק ו/או מחוצה לו, ללא קבלת אישור מראש ובכתב של החברה לניהול של דיזנגוף סנטר.

3. ידוע לי כי ביצוע השיפוץ בבית העסק ייעשה בין השעות 24:00 ועד 8:00 בוקר. (בכפוף להוראות המפורטות בחוברת הנהלים).

4. הריני מתחייב שלא להפעיל את בית העסק עד להתקנת/התאמת מערכת מתזי מים אוטומטית (ספרינקלרים) בבית העסק והצגת אישור מכון תקנים להתקנה וחיבורי המים.

5. הריני מתחייב להודיע לכם על כל שינוי בכתובת, במספרי הטלפון בבית העסק , במספרי הטלפון שנמסרו על ידי לשעת חירום.

6. הריני מתחייב להודיע 30 יום מראש על כוונתי לעזוב את בית העסק ו/או להעבירו לאחר.

7. ידוע לי כי על מנת לאפשר כניסת רכב לחצר הפריקה לצורך הפינוי עלי להציג אישור מחלקת הגביה כי פרעתי את כל התשלומים החלים עלי כשוכר בית העסק. אין להתחיל בביצוע כל פינוי של בית העסק , ללא קבלת האישור כאמור לעיל.

8. הריני מתחייב כי בעת העזיבה אפנה את בית העסק מכל חפץ, אסיר השלט ואשאיר בית עסק נקי.

חתימתי מהווה אישור והסכמה לכל האמור לעיל.

_____ _____

חתימה תאריך

הריני לאשר כי ביום_____הופיעו בפני עו"ד _____מ.ר._____

ה"ה_____ת.ז. _____ ה"ה_____ת.ז.

_____ ה"ה_____ת.ז. _____ולאחר שזיהיתי אותם

/המוכרים לי אישית חתמו בפני על חוברת הנהלים זו.

_____ _____

תאריך חתימה +חותמת

6.3 **נספח ג' - יציאות חירום מהבניין**

מבנה עמוקים מרום יצירה - מבנה מרכזי
כניסה לחניון גג
רחוב טשרנחובסקי
יציאה מחניון
10
11
12
13
רחוב המלך גזרג'

3 – מפת מקום הירח יציאות יציאה סגר דיגוף
יציאה לגן
יציאה לגן
יציאה לגן
יציאה לגן
סוכה
אפסנאות
רחוב טשרנחובסקי
A 1:33
B 1:33
מגדלת 3מ'
(מגלה)
(מגלה)
בתי קולנוע
לב 1 – 2
ב.ל.ב
רחוב המלך גורג'

דיזנגוף סנטר – יציאות חירום מקומה – 2
רחוב משרנחובסקי
דיזנגוף
גלץ
מגדל אלמן
(מזרח)
(מערב)
A מגדל
B מגדל
ב.ג.ב
רוטשילד
רחוב המלך גאורג'

תרשים מיקום מגדל אלון - מבט מלמעלה

מבוא מרכזי – מגדל תצפית
מקום – מרכז תיאטרון – מגדל תצפית
הערות:
1. הציאור מקום מקום הם כמה
1. מבט מגדל תצפית
(מגדל תצפית)
מבוא מרכזי
מבוא ראשי
מבוא ראשי
מבוא מרכזי
מבוא מרכזי
A מבנה
(מבנה)
B מבנה
(אגם)
מבוא מרכזי

6.4 **נספח ד' - טלפונים חיוניים**

מספרי טלפון של החברה לניהול של דיזנגוף סנטר בע"מ :

משרדי חברת הניהול (לרשותכם מערכת לניתוב שיחות) : 03-6212400

מוקד 24 שעות ביממה : 03-6212416
לפניות במקרי חירום ובבעיות אחזקה לאחר השעה 17:00

פקס החברה לניהול : 03-6212402

לנוחיותך, להלן מספרי טלפון נוספים העשויים להיות נחוצים :

חברת דיזנגוף סנטר (מיסודו של פילץ) בע"מ	03-6210410
חניוני דיזנגוף סנטר	03-5281537
בריכה	03-6201130
רדיו סנטר	054-2114302
מגדל מגורים	02-5254770
מגדל על – משרדים	03-5253320
משטרת ישראל	100
מגן דוד אדום	101
כיבוי אש	102
מוקד עירוני תל אביב – יפו	106